

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

ORDEN DE EJECUCIÓN. REPARACIÓN DE INMUEBLE.

Justificación deterioro del inmueble en informes técnicos municipales.

Ejecución subsidiaria por la Administración. Procedencia en caso de incumplimiento de plazo.

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Luis Carlos Martín Osante

En la ciudad de Zaragoza, a seis de febrero de dos mil nueve.

Vistos por mi, D. LUIS CARLOS MARTIN OSANTE, Magistrado-Juez del Juzgado. Contencioso Administrativo nº 3 de los de Zaragoza, los presentes Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO nº 232/08, seguidos a instancia de I.,S.A. representado por el Procurador D. J.A.G.M. contra la resolución del AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA por la resolución de 24-4-08 acordando la ejecución subsidiaria de las obras de reparación del inmueble sito en c/ Gil Berges nº 3.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** En el escrito de interposición se formuló recurso contencioso-administrativo por parte de I., S.A., frente a la resolución de fecha 24/4/2008 del Coordinador General del Área de Urbanismo, Arquitectura, Vivienda y Medio Ambiente y Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza por la que se acuerda la ejecución subsidiaria de las obras de reparación del inmueble sito en la calle Gil Berges, nº 3 de Zaragoza con cargo a la propiedad de la finca, expediente administrativo nº 1.153.275/2005.

**SEGUNDO.-** Mediante providencia se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente administrativo a la Administración, del que se dio traslado a la parte recurrente, para la interposición de la demanda. A continuación se dio traslado a la Administración para que formulase contestación a la demanda.

Mediante Auto dictado con fecha 2/2/2008 se denegó la petición de medidas cautelares formulada mediante escrito presentado con fecha 27/6/2008:

**TERCERO.-** Mediante Auto se fijó la cuantía del presente procedimiento y se recibió el proceso a prueba, practicándose las admitidas a las partes con el resultado que obra en Autos.

Una vez formuladas las conclusiones, quedó el juicio visto para Sentencia.

**CUARTO.-** En la tramitación de este juicio se han observado las prescripciones legales.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.- Planteamiento del recurso contencioso-administrativo.-** En el presente procedimiento se formula recurso contencioso-administrativo por parte de I., S.A., frente a la resolución de fecha 24/4/2008 del Coordinador General del Área de Urbanismo, Arquitectura, Vivienda y Medio Ambiente y Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza por la que se acuerda la ejecución subsidiaria de las obras de reparación del inmueble sito en la calle Gil Berges, nº 3 de Zaragoza con cargo a la propiedad de la finca.

En el suplico de la demanda la parte recurrente insta la nulidad de la resolución recurrida o en su defecto la anulabilidad, con expresa condena en costas a la Administración demandada si se opusiera al presente recurso, dada su temeridad al

desatender los pronunciamientos judiciales objeto del expediente.

Con carácter previo debe hacerse notar que si bien la parte recurrente ha centrado el debate sobre la situación jurídica del inmueble sito en la calle Gil Berges, nº 3 de Zaragoza a partir de una serie de procesos judiciales referidos a dicha edificación que se han suscitado en los últimos años, lo cierto es que la intervención del Ayuntamiento de Zaragoza y de los Juzgados y Tribunales se remonta a una época muy anterior, que se inicia hace más de diez años.

Es muy ilustrativo el exhaustivo informe emitido por el Servicio de Inspección de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, suscrito por D. M.A.A.I. y fechado el 17/1/2008 (obrante en el expediente administrativo a los folios 123 y ss). En dicho informe se indica que ya en mayo de 197 se instó por la propiedad del inmueble sito en la calle Gil Berges, nº 3 de Zaragoza la declaración de ruina. Con posterioridad se dictaron varias órdenes de ejecución, que no fueron atendidas por la propiedad.

También intervinieron los Tribunales y consta que en el procedimiento ordinario nº 107/1999 del Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 1 de Zaragoza, mediante Sentencia dictada con fecha 26/6/2000 se desestimó el recurso contencioso-administrativo formulado frente a la resolución de 18/12/1998 del Ayuntamiento de Zaragoza que declaraba el inmueble en estado de no ruina económica.

Hay que tener en cuenta que en dicho proceso intervinieron como recurrentes D. J.A.B.R. y D. P., D<sup>a</sup>. M.A., D. J. y D<sup>a</sup>. M.P.B.B., anteriores propietarios del inmueble sito en la calle Gil Berges, nº 3, que fueron sustituidos por "I., S.A."

Por otra parte, debe hacerse notar que nos encontramos ante un edificio catalogado como de interés ambiental.

En fin, todos los elementos que se ponen de manifiesto en el exhaustivo informe del Servicio de Inspección de 17/1/2008, cuyo contenido no ha sido cuestionado en absoluto por la entidad recurrente, deben ser tenidos en cuenta para la adecuada resolución del caso.

**SEGUNDO.- La resolución recurrida y las sentencias previas.-** Por la parte recurrente se indica que la resolución recurrida vulnera las Sentencias dictadas por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 2 de Zaragoza de fecha 14/3/2007, procedimiento ordinario 316/2006, y por el Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 4 de Zaragoza, de fecha 7/5/2007, procedimiento ordinario 492/2006; e incluso, por otra parte, la resolución dictada por el Consejo de la Gerencia de Urbanismo con fecha 22/1/2008.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que la Sentencia del Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 2 de Zaragoza, procedimiento ordinario 316/2006, si bien declaró la nulidad absoluta de la resolución recurrida, lo hizo por entender que no procedía acudir la vía de urgencia y que era preciso seguir la vía del art. 185 Ley Urbanística de Aragón, de 25 de marzo de 1999. Pero no se cuestionó el fondo del asunto ni que el Ayuntamiento de Zaragoza no pudiera dictar una orden de ejecución subsidiaria respecto del inmueble sito en la calle Gil Berges, nº 3 de Zaragoza tal y como se indica en el Auto de medidas cautelares de 2/9/2008 del presente proceso

Por su parte, en la Sentencia del Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 4 de Zaragoza, procedimiento ordinario 492/2006, se indica lo siguiente: *"Pues bien, debemos remitirnos a la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 2 de Zaragoza de 14 de marzo de 2007, que con carácter de firme, dejó sin efecto la orden del Ayuntamiento respecto del edificio de la calle Gil Berges 3, que da a la Plaza San Felipe y a la calle Agustines, sobre ejecución urgente de obras "de revisión generalizada de cubiertas, canalón y bajantes, revisión generalizada de fachadas, reparación de losas de balcones, dinteles, revoco figurado y agrietado, posterior pintado de fachada con diferenciación de elementos arquitectónicos y en los tonos originales para lo que se realizarán cartas de decapado en la pintura existente La protección de malla no es suficiente, atenta a la seguridad y ornato público"*, lo que implica que, no existiendo orden municipal concretando el deber de conservación de la parte recurrente, por haber sido anulada por el Juzgado de lo contencioso-administrativo número 2 de los de Zaragoza, no pueda existir una infracción como la imputada y en su consecuencia una sanción como la impuesta. Se

trata simplemente de una consecuencia del fallo anterior. Pero tampoco en esta Sentencia se indica que el Ayuntamiento de Zaragoza no pueda dictar una orden de ejecución subsidiaria respecto del inmueble sito en la calle Gil Berges, nº 3 de Zaragoza.

En consecuencia, el mero hecho de que se hayan las Sentencias favorables a los intereses de I., S.A., respecto del inmueble sito en la calle Gil Berges 3, de Zaragoza, no puede ser motivo suficiente para declarar la ilegalidad de toda actuación del Ayuntamiento de Zaragoza respecto del mismo.

En cuanto al acuerdo del Consejo de la Gerencia de Urbanismo de 22/1/2008, de un atento examen del mismo tampoco se aprecia qué razón existe en el mismo que excluya la actuación del Ayuntamiento de Zaragoza sobre las obras de reparación precisas en el inmueble sito en la calle Gil Berges, nº 3 de Zaragoza; eso sí, respetando la legislación vigente. Precisamente, dicho acuerdo resolvió retrotraer las actuaciones al momento previo a dictar el acuerdo de ejecución subsidiaria y evacuar el trámite de audiencia previa a la ejecución subsidiaria de medidas de seguridad en el edificio sito en la calle Gil Berges, nº 3 de Zaragoza. De esta forma, se respeta el contenido de la Sentencia del procedimiento ordinario 316/2006, del Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 2 de Zaragoza.

**TERCERO.- La orden de ejecución subsidiaria y el art. 93 y siguientes de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.-** Tal y como se desprende del informe del Servicio de Inspección de 17/1/2008 ya citado, y como se indica en la contestación a la demanda, pese a que no se alude a ello en la demanda rectora de este proceso, sí existen varias órdenes de ejecución previas respecto del inmueble sito en la calle Gil Berges, nº 3 de Zaragoza, y que no se han cumplido en absoluto por la propiedad: ya en el acuerdo de incoación del expediente de ruina (expediente administrativo nº 3.075.326/1997, al que se alude en el informe del Servicio de Inspección, obrante en el expediente administrativo al folio 124, se fijaron medidas de seguridad; en julio de 1999 se dicta orden de ejecución respecto de medidas de seguridad; también existe una resolución de 15/3/2003 que contiene orden de ejecución para realización de obras de conservación sobre la edificación; en septiembre de 2001, a la vista de su solicitud de derribo, se insta la ejecución de medidas de seguridad sobre la edificación; durante los años 2002 y 2003 se imponen varias multas coercitivas.

"Es ya el año 2006 cuando se dicta la orden de ejecución de fecha 24/1/2006 que fue objeto de impugnación ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 2 de Zaragoza, y en cuya Sentencia efectivamente, se declaró la nulidad de la misma por no haber otorgado el preceptivo trámite de audiencia y/o por no justificar adecuadamente la urgencia de las medidas de reparación.

Efectivamente, los arts. 93 y siguientes Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común exigen con carácter previo a la ejecución forzosa la existencia de un previo acto administrativo. En el caso que nos ocupa, fueron varios los actos administrativos en que se plasmaban las reparaciones debidas por la propiedad en inmueble sito en la calle Gil Berges, nº 3 de Zaragoza, sin que a lo largo del tiempo se hicieran efectivas tales medidas.

Y no cabe apreciar la existencia de prescripción de tales órdenes, pese a lo que se indica en alguno de los escritos de la entidad recurrente que constan en el expediente administrativo (escrito de fecha 10/4/2008 obrante en el expediente administrativo al folio 148), sin que se haya insistido en la demanda rectora de este proceso en esta alegación, ya que hay que tener en cuenta que una vez firme el acuerdo de restablecimiento de la legalidad urbanística, el plazo de prescripción no puede ser el establecido en la Ley Urbanística de Aragón, de 25 de marzo de 1999, sino el de las acciones personales (art 1964 del Código Civil) que es de quince años, plazo que no ha transcurrido en este caso. Así lo indica el Tribunal Supremo en Sentencia de 17 de febrero de 2000 (RJ 1951/2000) que dice:

"El problema apuntado en el punto c) es el relativo a la alegada prescripción de la facultad de ejecutar la orden dada en 1965 por haber transcurrido el plazo de un año desde que se ordenó el derribo plazo que no es aplicable porque éste se prevé en el artículo 230 de la Ley del Suelo de 1976, cómo de prescripción de las infracciones

urbanísticas, y el supuesto que analizamos se desenvuelve en el marco de la protección de la legalidad urbanística.

La cuestión debe analizarse desde los principios generales que regulan la ejecución de los actos administrativos y en este sentido es de ver que conforme a los artículos 44 y 101 de la LPA los actos de la Administración son inmediatamente ejecutivos, lo que significa que deben llevarse a efecto de manera inmediata, pues toda demora irrazonable pudiera ir contra lo dispuesto en el artículo 102 de la Constitución Española (RCL 1978/2836 y ApNDL 2875) y en concreto contra el principio de eficacia impidiendo cumplir el fin de servir con objetividad los intereses generales que constituyen el soporte de la actuación de la Administración Pública.

Por ello, aunque ni la legislación específica urbanística ni la general de procedimiento administrativo prevean plazos de prescripción para ejecutar lo acordado, el principio expuesto, junto a los de seguridad jurídica y de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos (artículo 9.3 de la Constitución) fuerzan a entender que la ejecución forzosa se halla sujeta a plazos de prescripción. En la medida en que el acto administrativo ordenó al constructor el derribo de un edificio, aquél contiene una obligación de hacer, la exigencia de cuya efectividad no puede quedar indefinidamente pendiente en el tiempo sino que por tratarse, en definitiva, de una obligación personal esta sujeta al plazo de prescripción de quince años del artículo 1964 del Código Civil, que es el plazo de que la Administración disponía para acudir al mecanismo de ejecución subsidiaria y que fue largamente sobrepasado en el presente caso.

En esta línea, hay que tener en cuenta que el art 184 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón el propietario de una finca tiene obligación de conservación de su inmueble en plenas condiciones de ornato, seguridad, salubridad, etc. Que el Alcalde podrá ordenar la ejecución de estas obras cuando no las haga el propietario y que salvo caso de urgencia es preciso dar audiencia con valoración (art 185 de la LUA). Disponiendo la Ley que si una orden concreta de realización de obras de conservación o demolición, no fuese atendida por el propietario, entonces la Administración debe optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas (art 188.2 de la LUA) reclamando los gastos habidos por ella al propietario por la vía de apremio (art 189.2 de la LUA), aunque en cualquier momento puede el Municipio tras la imposición de las primeras multas optar por la ejecución subsidiaria.

Respecto de la posibilidad de acudir en estos casos directamente a la ejecución subsidiaria, cabe indicar que la ejecución subsidiaria de las obras se puede acordar en cualquier momento ante el reiterado incumplimiento de la actora para hacer cumplir la orden de ejecución, que hizo caso omiso a los requerimientos para la ejecución de obras e incluso de muy variadas multas coercitivas.

Cabe indicar que existen abundantes informes técnicos en el expediente administrativo que advierten del deficiente estado del inmueble objeto de este litigio, como el de 9/7/2007 del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico (obrante en el expediente administrativo al folio 103), en el que se indica que el edificio atenta a la seguridad, salubridad y ornato público, emitido por la Arquitecto Jefe del mismo; o el de 11/3/2008 de la misma funcionaria, que indica que tras una visita de inspección, salieron contaminados por una plaga de pulgas (obrante en el expediente administrativo al folio 145).

**CUARTO.- Sobre la alegación de nulidad de pleno Derecho por ausencia de procedimiento y por haber devenido, imposible su cumplimiento.-** La parte recurrente finaliza la demanda rectora de este proceso con una alegación genérica sobre la concurrencia de nulidad de pleno Derecho por ausencia de procedimiento y por haber devenido imposible su cumplimiento, pero, como ya he indicado a lo largo de la presente Sentencia, sí que ha existido un procedimiento para llegar a la actuación administrativa que se recurre. Y, por otra parte, no se puede compartir la afirmación de que la resolución administrativa sea contraria a las mencionadas Sentencias.

**QUINTO.- Otras consideraciones.-** Por la parte recurrente a lo largo del proceso se ha intentado poner de manifiesto que el Ayuntamiento de Zaragoza ha

ejecutado obras en el inmueble objeto de este litigio que no se refieren a cuestiones de seguridad del mismo, sino a cuestiones de ornamento, y a tal efecto ha aportado un dictamen pericial sobre las obras ya ejecutadas en la edificación por Orden del Ayuntamiento de Zaragoza. Sin embargo, no es procedente, entrar en esta Sentencia a dilucidar tales cuestiones, que no se refieren propiamente a la regularidad de la resolución recurrida, sino a hechos posteriores al dictado de la misma, que no pueden afectar a la validez o nulidad de ésta.

En consecuencia, procede la desestimación del recurso.

**SEXTO.- Costas y recurso.-** No se aprecian motivos que justifiquen la imposición de costas procesales a ninguna de las partes, por no apreciarse temeridad o mala fe en sus respectivas posturas procesales (art 139.1 LJCA).

De conformidad con lo dispuesto en la LJCA procede recurso de apelación ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

### **FALLO**

**PRIMERO.-** DESESTIMO el recurso contencioso-administrativo interpuesto por parte de I., S.A., frente a la resolución de fecha 24/4/2008 del Coordinador General del Área de Urbanismo, Arquitectura, Vivienda y Medio Ambiente y Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza por la que se acuerda la ejecución subsidiaria de las obras de reparación del inmueble sito en la calle Gil Berges, nº 3 de Zaragoza con cargo a la propiedad de la finca, expediente administrativo nº 1.153.273/2005.

**SEGUNDO.-** No procede imponer las costas procesales a ninguna de las partes.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.