

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

ORDEN DE EJECUCIÓN. ARREGLO DE EDIFICIO. IMPOSICIÓN MULTAS COERCITIVAS. PROCEDENCIA.

Adjudicación obra de emergencia por ejecución subsidiaria.

Procedencia salvo las obras no objeto de requerimiento previo.

Fallo: Estimación parcial. Favorable en parte al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 6 de septiembre de 2007, habiendo visto los presentes autos el ILMO SR. D. JUAN CARLOS ZAPATA HÍJAR, Magistrado-Juez, con destino en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente Z.S.L. y T.S.L. representadas por el Procurador D. A. y defendidas por el Letrado D. J.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D^a N. y defendida por el Letrado D. C.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución del Vicepresidente del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de 12 de enero de 2006 por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de 21 de abril de 2004 por la que se imponía multa coercitiva de 350 euros a la entidad actora por incumplimiento de la orden de ejecución de 17 de octubre de 2002 dictada en relación a la finca de la Calle Predicadores 52 y Resolución de 10 de noviembre de 2005 de la misma Vicepresidencia por la que se impone nueva multa coercitiva de 350 euros por los mismos hechos.

Resolución del Vicepresidente del Consejo de Gerencia de Urbanismo de 31 de marzo de 2006 por la que se inician los trámites de contratación de emergencia y se adjudica a la empresa C.S.L. la ejecución subsidiaria de las obras de reparación del edificio ante el incumplimiento de la empresa actora todo ello por importe valorado de 73.675,60 euros (todas las resoluciones dictadas en el exp. 677119/2001).

TERCERO.- Procedimiento:

Interposición del recurso el 10 de febrero de 2006.

Por Auto de 16 de mayo de 2006 se amplió el recurso a la última de las resoluciones impugnadas.

Demanda el 5 de julio de 2006.

Contestación a la demanda el 8 de septiembre de 2006.

Apertura del proceso a prueba el 11 de septiembre de 2006, practicándose por la parte actora interrogatorio de la Administración demandada, testifical del Arquitecto D. J. y pericial del Arquitecto D. J. y pericial judicial del Ingeniero D. R.

Conclusiones de la parte actora el 11 de abril 2007.

Conclusiones de la Administración demandada el 26 de abril de 2007.

Concluso para Sentencia el 2 de mayo de 2007.

CUARTO.- Cuantía: 35.000 euros.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:

1. Estimación de la demanda y Nulidad de los actos recurridos, con

reconocimiento del derecho de la entidad recurrente al reembolso de las cantidades ingresadas en ejecución de las mismas con sus correspondientes intereses.

2. Imposición de costas a la Administración demandada

Hechos de trascendencia para la resolución del pleito.

1) Previa inspección de la Arquitecta Municipal se dictó Resolución de 24 de julio de 2001 en la que se requería a la propiedad para que de forma inmediata hiciera una revisión generalizada de cubiertas, canalones y bajantes del edificio sito en C/ Predicadores 52 (constan intentos de notificación y publicación en el BOP de 28 de septiembre de 2001 -31-) en la resolución se le indica a la parte que si no se realizan las obras se harán por la Administración de forma subsidiaria y a su costa.

2) El 7 de noviembre de 2001 se hace nueva inspección y se comprueba que las obras no se han realizado.

3) Se intenta dar trámite de audiencia en el expediente y se notifica por el BOP de 12 de abril de 2002.

4) Se le incoa expediente sancionador por la no realización de las obras (48) y la empresa T.CB comparece indicando (56) el 26 de julio de 2002 que tiene encargada propuesta de intervención para la rehabilitación del inmueble. Presenta el 12 de agosto de 2002 certificado de inicio de obras (61)

5) A la Vista de ello la Arquitecta Municipal el 18 de septiembre de 2002 entiende que se le debe requerir certificado de fin de obra (74) y así se acuerda por Resolución de 17 de octubre de 2002 (77)

6) El 11 de febrero de 2003 se alega por la empresa que han solicitado la ruina y que no procede las ordenes de ejecución, (87), a ello contesta la Arquitecto en informe de 21 de febrero de 2003 que las obras no han sido realizadas y que se debe requerir de nuevo su realización (89).

7) Se le impone sanción por incumplimiento de ese deber por Resolución de 13 de noviembre de 2003 (99). La inicial orden de ejecución de 24 de julio de 2001 y esta sanción son recurridas ante el Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de esta ciudad que inadmite el recurso contra la orden de ejecución por no haberse recurrido en tiempo y anula la sanción por caducidad del expediente (Sentencia de 15 de junio de 2005) -folio 139-.

Se imponen las dos multas coercitivas objeto de este recurso y tras ellas consta informe de 28 de noviembre de 2005 en el que se indica que las obras no han sido realizadas y se solicita se requiera además de las obras requeridas anteriormente la reparación de forjados de las galerías del patio interior (151). Este informe fue puesto de manifiesto, junto con valoración de obras a la actora el 15 de febrero 2006 (180).

No constando el cumplimiento de las órdenes se acordó la ejecución subsidiaria y se encomendó la obra por trámite de urgencia a una empresa constructora.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) Respecto de la Resolución que acuerda la ejecución subsidiaria se opone que no se trataban de obras de emergencia, sino de mera conservación, que falta orden de ejecución, sólo constan informes de los Arquitectos, que no ha habido apercibimiento ni plazo de cumplimiento, que falta proyecto y que no es competente el Arquitecto municipal para acordar la ejecución subsidiaria.

b) Respecto a las multas coercitivas alega que el incumplimiento era de aportación de certificado, no de las obras de ejecución. Que ha caducado, que no ha habido previa audiencia y que la sanción no puede imponerse a una Comunidad de Bienes que ya está disuelta.

SEXTO: Pretensiones de la Administración demandada:

Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

a) Es correcta la ejecución subsidiaria ante el incumplimiento de la actora, sin que sean atendibles los alegatos realizados.

b) Niega también que haya caducidad o falta de personalidad en la Comunidad a la que se le impone la sanción.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Se ha de comenzar indicando para centrar la cuestión que de conformidad a lo dispuesto en el art. 181 de la Ley del Suelo de 1976, el art. 245 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, art. 19 de la Ley del Suelo y Valoraciones de 1998, art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en la actualidad 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 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 cualquier momento puede el municipio tras la imposición 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.

Expuesto el panorama normativo de aplicación al caso, debe comenzarse por el estudio de los alegatos realizados contra las multas coercitivas.

SEGUNDO.- Lo primero que se indica es que nunca ha habido un verdadero incumplimiento de orden de ejecución, pues lo que se señala en la resolución es la Orden de 17 de octubre de 2002 que sólo requería la presentación de un certificado de fin de obra.

Se trata sin embargo de un argumento que debe rechazarse pues si existe algún error en la fecha de la resolución y en el requerimiento incumplido, éste es debido a la actuación de la parte actora que no puede por ese mismo motivo suscitar la irregularidad de la multa coercitiva y en menor medida suscitar ningún género de indefensión.

Y es que la orden inicial de ejecución de 24 de julio de 2001, (considerada firme por la Sentencia del Juzgado nº 3 reseñada) no fue en ningún momento incumplida y dado que la entidad dijo que habían comenzado las obras, es por lo que el Ayuntamiento solicitó el certificado final de esas obras en la resolución de octubre de 2002. Es evidente que si la entidad actora hubiera cumplido, incluso la presentación de ese certificado -algo que no ha hecho- no se le hubiera impuesto multa coercitiva, pues el certificado no es un requerimiento instrumental para comprobar que se han hecho las obras. A la vista del expediente y de la intervención de la actora, no puede sostenerse que no supiera que la sanción es por no realizar la obra.

Se dice que las expedientes de las multas coercitivas- han caducado, pero no se indica plazo máximo que aplicar, ni día inicial que ha de computarse. Tampoco es preciso para adoptar esa multa audiencia previa, cuando ya desde la primera resolución de 2001, se le indicaba al actor que debía proceder de inmediato y que si no lo iba a hacer se adoptaría el procedimiento de ejecución subsidiaria.

Por último se habla de que carece de legitimación la Comunidad de Bienes pues el inmueble pertenece ahora a Z.. Este alegato sin embargo con corrección jurídica contestó al desestimar el recurso de reposición dado que la propia Comunidad de Bienes la que presentó alegaciones Comunidad que además carece de personalidad jurídica distinta de las dos empresas que recurren en este contencioso y ello sin perjuicio de las relaciones internas que puede regular esa Comunidad.

TERCERO.- En relación a la Resolución de 31 de marzo de 2006, ha de indicarse que el alegato relativo a la emergencia o urgencia de las obras es irrelevante a los efectos de que se acuerde la ejecución subsidiaria. Ya hemos dicho que la ejecución subsidiaria de las mismas se puede acordar en cualquier momento ante el reiterado incumplimiento de la actora para hacer cumplir la orden de ejecución.

En cualquier caso y a despecho del informe pericial judicial, no cabe calificar únicamente como obras urgentes las que implican un riesgo grave para la seguridad de las personas o cosas, sino también las que son necesarias para la mera habitabilidad del edificio. Y es que tras las iniciales denuncias y como las obras no se

llevaban a cabo el deterioro de la cubierta fue a más, así se comprueba en el informe fotográfico (folios 151 y ss) y se admitió por el Arquitecto Sr. D. en trámite de la medida cautelar y se ratificó en prueba testifical. La cubierta podía no caerse pero tenía problemas de estanqueidad y era una continua molestia para los vecinos. Como reconoció el perito Sr. Q. era un peligro potencial. La realización de las obras cinco años después del primer requerimiento están por ello justificadas.

CUARTO.- Se sostiene que falta la orden de ejecución y que sólo consta un informe del Arquitecto municipal. Y en este punto y parcialmente cabe dar la razón a la parte actora. En el folio 151 se dice que sigue sin repararse las obras encomendadas en el año 2001 y además se indica que ha de requerirse a la propiedad para la reparación de los forjados apuntalados de las galerías situadas en el patio interior. Efectivamente esta nueva orden de ejecución no ha sido objeto de requerimiento y por ello en la medida en que la ejecución subsidiaria también ha procedido a esta reparación, ha sido acordada sin previo requerimiento y por lo tanto por ello debe anularse. Tras el informe de 28 de noviembre de 2005, no se adoptó orden de ejecución ampliando la anterior, -algo que el perito Sr. Q., hace ver en su informe en su último punto- debe considerarse por tanto que la reparación de forjados no ha sido objeto de previo requerimiento y debe anularse la ejecución subsidiaria, no así la reparación de fachada que debe considerarse incluida en la orden de reparación inicial, dado que los bajantes y canalones son parte de ella.

Reiterando que respecto de las otras obras sí existía orden de ejecución desde el año 2001 y apercibimiento expreso en las dos multas coercitivas impuestas que caso de requerir nuevamente de reparación sopena de ejecución subsidiaria, procede la estimación parcial de la demanda como queda indicado, sin que el alegato relativo a falta de proyecto pueda ser estimado al tratarse de una obra de reparación.

Como quiera que no se recurre liquidación por las obras, donde deberían excluirse los gastos por esas obras en concreto, procede únicamente la anulación parcial del citado acto.

QUINTO.- De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, no se infieren méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Estimar parcialmente el presente Recurso N° 71/2006, interpuesto por el Procurador D. A. en nombre y representación de Z,S.L. y T,S.L. y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar ser conforme a Derecho las multas coercitivas impuestas que se confirman. Declarar parcialmente contraria a Derecho la Resolución que inició de ejecución subsidiaria en la medida en que incluye la reparación de forjados apuntalados en la galería interior que no fueron objeto de requerimiento previo.

SEGUNDO.- No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma, el Ilmo Sr D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.