

EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN  
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA  
Recurso n.º 1623/1993. Sentencia n.º 30 (20-01-1996)  
Expediente: 3.134.277/1988

---

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA.**

Deber de conservación en propiedad inmobiliaria.

Orden de ejecución para realización de obras en inmueble a cargo de comunidad de propietarios.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Julio Boned Sopena (Ponente)

**MAGISTRADOS**

D. Jesús-María Arias Juana

D. Eduardo Navarro Peña

D. Fernando García Mata

En Zaragoza, a veinte de enero de mil novecientos noventa y seis.

En nombre de S.M. el Rey.

Son objeto de impugnación los Acuerdos del Consejo de Gerencia de Urbanismo, de 16 de junio y 6 de octubre de 1993, sobre orden de ejecución.

Procedimiento: Ordinario

Cuantía: Indeterminada

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** – Del expediente administrativo aparece que: A) Por el primero de los Acuerdos impugnados se ordenó requerir a la Comunidad actora para que, en el plazo de un mes, procediera a la reparación de la cubierta planta del patio de luces (terraza) del inmueble sito en C/... n.º ..., de esta Ciudad, bajo determinadas condiciones. B) Interpuesto recurso de reposición por el Presidente de la Comunidad, en 26 de Julio de 1993, fue desestimado por el segundo de los Acuerdos combatidos.

**SEGUNDO.** – Previa la interposición del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda en súplica de que se tuviera por formalizado el recurso y en su día, estimándolo, se anulen y dejen sin efecto los actos impugnados por su inadecuación al ordenamiento jurídico.

**TERCERO.** – La Administración demandada, en su escrito de contestación a la demanda, suplicó la desestimación del recurso; con expresa imposición de las costas a la actora.

**CUARTO.** – Recibido el proceso a prueba, se propuso documental y testifical por la parte actora, que se practicó con el resultado que consta en autos.

**QUINTO.** – Finado el periodo probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose para votación y fallo del recurso el día 10 de enero de 1996.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.** – Constituye el objeto del recurso determinar si se ajustan o no al Ordenamiento Jurídico las Resoluciones del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, de 16 de junio y 6 de octubre de 1993, por las que, respectivamente, en instancia y reposición, se ordenó requerir a la Comunidad de Propietarios actora a fin de que reparara la cubierta planta de patio de luces del inmueble referido, en evitación de daños a personas o cosas de conformidad con lo dispuesto en el art. 181 de la Ley del Suelo y Ordenanza 8.5.4. de las Generales de Edificación, bajo los apercibimientos correspondientes.

**SEGUNDO.** – Son antecedentes de los que hay que partir para la adecuada resolución del presente recurso, los siguientes extraídos del expediente administrativo: A) En 26.10.88, D.<sup>a</sup> M. V. Y., propietaria en unión de su esposo D. J. L. M. de dos bajos unidos y de los pisos 1.º izquierda y 1.º derecha del inmueble ubicado en C/... n.º ..., de esta ciudad, pisos que, conforme a la escritura de declaración de edificación, otorgada el 22.01.61 ante el Notario Sr. P. M. ; aquella señora, decimos, denunció ante el Ayuntamiento demandado filtraciones de agua de dicha a los locales donde se encuentra una fábrica de pan, de la propiedad del matrimonio, habiéndose negado los vecinos a realizar las obras pertinentes para evitar dichas filtraciones. B) Por Resolución del Teniente de Alcalde Delegado del Area de Urbanismo e Infraestructuras, de 28.02.89 se mandó requerir a la propiedad de la casa para la reparación de ; Resolución ratificada por otra idéntica de 16 de mayo siguiente. Ninguna de las dos fue recurrida. C) Por otra Resolución de 19 de diciembre de 1989, se mandó incoar expediente de sanción a la propiedad, por no realizar las obras a las que fue requerida, reiterando el requerimiento. D) Recurrida en reposición por los Sres. G. I. y B. A. propietarios de sendos pisos, en 10.03.90, se deja sin efecto por Resolución de 24 de abril siguiente, que estimó el recurso, mandando requerir para la realización de las obras al propietario del piso 1.º C, por entender que la terraza o patio de luces era un elemento privativo. A pesar de que en la notificación no se indicó otra impugnación que el recurso jurisdiccional, la Sra. V. Y. interpuso contra dicha Resolución nuevo recurso de reposición, que no aparece tramitado ni, por tanto, decidido expresamente. E) Tras un informe emitido de oficio por la Sección Técnica de Régimen de Edificación y Vivienda, en 15.06.92 el Consejo de Gerencia dictó la Resolución de 17.02.1993, mandando incoar expediente de sanción a la propiedad del piso 1.º C, por no haber realizado las obras ordenadas y reiterando el requerimiento. F) Acogiéndose a la indicación de recursos, la Sra. V. Y. interpuso recurso de reposición, a medio de escrito de 15.03.93 que no se resuelve expresamente. G) No obstante, la Sección Jurídica de Régimen de Edificación y Vivienda, de oficio, se ratifica el 30.04.93 en el informe emitido tras la denuncia inicial, de 1.2.1989 que reflejaba la existencia de , proponiendo la adopción del acuerdo recogido posteriormente en la Resolución del Consejo de Gerencia de 16.06.93, ordenando dirigir el requerimiento a la Comunidad de Propietarios actora. H) El Presidente de ésta interpuso recurso de reposición en 26 de julio siguiente que fue desestimado por Resolución de 6 de octubre de 1993. Las dos Resoluciones últimamente mencionadas son, exclusivamente, objeto del presente recurso jurisdiccional.

**TERCERO.** – Del examen de estos antecedentes aparece que la Resolución de 24.04.90 por la que estimando el recurso de reposición interpuesto por dos comuneros contra la anterior de 19.12.89, se mandaba requerir al propietario del piso 1.º C) a la realización de las obras en la terraza, alcanzó firmeza al no interponerse el recurso contencioso-administrativo, único que cabía; sin que la Res. de 17.02.93 del Consejo de Gerencia tenga distinto contenido, pues la orden de incoar expediente de sanción al citado propietario es una consecuencia de la no ejecución de las obras, por lo que no tiene sentido alguno la interposición del recurso de reposición por la Sra. V. Y. contra esta última Resolución, que queda sin resolver. Mas, las Resoluciones cuya impugnación constituye el objeto del presente recurso jurisdiccional no pudieron ser adoptadas por el Ayuntamiento demandado en uso de sus facultades revocatorias, al amparo de lo prevenido en el art. 105.1 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, pues aun cuando, en principio, el acto administrativo originario podría calificarse como de gravamen, en cuanto impone a una persona la realización de unas obras, hay que tener en cuenta que la postura antagónica de la Comunidad de Propietarios actora y el propietario del piso 1.º C), lleva consigo la discusión de la cuestión de a cuál de ellos debe obligarse a la ejecución de las obras de reparación de la cubierta planta del patio de luces del inmueble decidida por el Ayuntamiento en Resolución de 24.04.90, que alcanzó firmeza, implicando al propietario del piso; con lo que, lo que era un acto de gravamen para uno resultaba de no gravamen para la otra y viceversa, no encajando en el supuesto de aquel precepto legal. Por todo ello procede la estimación del recurso; sin que existan méritos especiales para hacer expresa imposición de las costas.

## **FALLAMOS**

**PRIMERO.** – Estimamos el presente recurso contencioso-administrativo número 1623 de 1993, deducido por la Comunidad de Propietarios de la casa sita en C/... n.º ... de esta ciudad y anulamos los actos administrativos del Ayuntamiento de Zaragoza especificados en el encabezamiento de esta Resolución.

**SEGUNDO.** – No hacemos expresa declaración sobre costas.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

---

**EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA**

**Recurso nº 1604/1993. Sentencia nº 77 (03-02-1996)**

**Expediente: 3.068.200/1990**