

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**  
ORDEN DE EJECUCIÓN. REVISIÓN GENERALIZADA DE PARED  
MEDIANERA.

Procedencia.

Pared no medianera.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D<sup>a</sup> Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza, a 27 de octubre de 2011; habiendo visto los presentes Autos  
Concepción Gimeno Gracia, Magistrada-juez de este juzgado; y

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

#### **PRIMERO.- Partes del recurso:**

Recurrente: M.A.S.L, representada por el Procurador Sr. D. L.I.O.A. y  
defendido por la Letrado Sra. D<sup>a</sup> Y.T.F.

Demandado: Ayuntamiento de Zaragoza, representado y defendido por la  
Letrado Sra. D<sup>a</sup> M.J.P.S.

#### **SEGUNDO.- Actuación recurrida:**

Resolución de 30 de noviembre de 2010, del Consejo de Gerencia Municipal  
de Urbanismo, que requiere a la propiedad de la finca sita en Avda. César Augusto 45  
catalogado, para que proceda en el plazo de tres meses a realizar revisión  
generalizada de la pared medianera, reparando aquellas partes que se encuentren  
desprendidas o deterioradas y acuerdo de 22 de febrero de 2011, que desestima el  
Recurso de Reposición contra el acuerdo anterior.

#### **TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:**

Se dicte Sentencia por la que estimando el presente recurso contencioso-  
administrativo, revoque la resolución objeto del mismo y ordene al Ayuntamiento de  
Zaragoza a fin de que requiera a la Comunidad de Propietarios sita en C/ Boggiero 2-  
8 para que realice la revisión generalizada de la pared medianera, reparando aquellas  
partes que se presentan desprendidas o deterioradas con expresa imposición a aquélla  
de las costas procesales.

Subsidiariamente, para el caso de que se estableciera en Sentencia que la  
responsabilidad de reparación es de ambos propietarios colindantes, se ordene que la  
obra se realice en su totalidad por la Comunidad de Propietarios de la C/ Boggiero 2-  
8, pero a costa de mi representada únicamente en una cuantía del 50 % de los gastos  
derivados de las obras de reparación y subsanación del muro medianil.

#### **CUARTO.- Pretensiones de la Administración demandada:**

Se dicte Sentencia por la que se desestime el recurso interpuesto.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Mantiene la recurrente que el Ayuntamiento de Zaragoza  
requiere a la recurrente a realizar la revisión generalizada de la pared medianera de la  
finca sita en C/ Cesar Augusto, 45, reparando las partes que se encontraban  
desprendidas y deterioradas, con un presupuesto estimativo de las obras a realizar en  
8.467,55 €. Dicho expediente se inicia como consecuencia de denuncia de la  
Comunidad de Propietarios de la C/ Boggiero 2-8, por el mal estado de la pared  
medianera. Como consecuencia de la denuncia se giró visita de inspección y  
posteriormente se requirió a la propiedad de Cesar Augusto 45, a fin de que realizara  
una revisión generalizada de la pared medianera, contra la que se interpuso recurso

de reposición que fue desestimado.

Entiende que la resolución que impugna no es conforme a Derecho ya que:

1-En primer lugar mantiene que el muro tiene carácter de medianil, como reconoce la propia Administración al denominarlo así en las resoluciones que obran al expediente administrativo.

Añade que el muro servía de apoyo al edificio de la comunidad denunciante y al de la actora en su momento, prestando a ambos fundos utilidad, por ser un elemento de separación de las fincas.

Que la parte del muro deteriorada, es el resto de una antigua edificación que se demolió hace 8 años, y posteriormente se edificó el actual edificio cuyos propietarios son la Comunidad de la C/ Boggiero 2-8, conservando el muro de la antigua edificación que utiliza como pared de las terrazas interiores.

2-Que posteriormente a dicha demolición se efectuó un tratamiento defectuoso de la pared resultante, y al dejado indebidamente en su día, hoy en parte dicha pared se "está pudriendo".

3-Que no puede admitirse que se haya renunciado a la medianería por los propietarios de la C/ Boggiero 2-8 (queda parte de muro de la antigua edificación colindante con la de la actora) y por tanto, le sigue prestando utilidad.

4-Finalmente invoca el artículo 545 del Código Civil.

Sin perjuicio de lo hasta aquí expuesto, el Ayuntamiento sin más explicaciones considera procedente que las órdenes de ejecución de las obras se dirijan exclusivamente a los propietarios del edificio de César Augusto 45, lo que implícitamente significa que la Administración está asumiendo que se establezca una responsabilidad solidaria de los propietarios de la pared medianera, debiendo ajustar sus actuaciones al principio de legalidad y no existiendo precepto alguno en la legislación urbanística que establezca la solidaridad en este caso. Entiende en definitiva que el Ayuntamiento debió primero requerir a la Comunidad de propietarios de Boggiero 2-8, a fin de que realizara las reparaciones correspondientes, por corresponderle de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 576 Código Civil, o en su caso, requerir a ambos propietarios y adecuar el coste de la reparación a las respectivas participaciones de ambas Comunidades por ser la medianería una Comunidad.

**SEGUNDO.-** Al expediente administrativo remitido, obran los siguientes datos:

1.- Al folio 3, consta informe de la Sección Técnica de Patrimonio Cultural y Urbanístico, en el que se mantiene a fecha 13 de octubre de 2010:

*"Como consecuencia de la instancia recibida en la que se denunciaba el mal estado de conservación en el que se encuentra la pared medianera de Cesar Augusto 45, con Boggiero 2-4-6-8-10-12, se ha girado visita de inspección y se ha comprobado que efectivamente la refenda pared se encuentra en mal estado, deteriorada, con falta de revestimiento, habiéndose desprendido fragmentos de la pared a la finca colindante con el consiguiente riesgo de nuevos desprendimientos que se pudiesen originar. Por todo ello se deberá requerir a la propiedad del inmueble para que proceda a la revisión generalizada de la pared medianera, reparando aquellas partes que se encuentren desprendidas y deterioradas..."*

2.- Al folio 8, obra comunicación del Ayuntamiento a la Comunidad de César Augusto, 45, transmitiendo a la misma el informe técnico previo al requerimiento de ejecución de obras, concediéndole un plazo para alegaciones.

3.- Al folio 9, obran alegaciones de la recurrente manifestando que la pared medianera es fruto de un derribo y edificación realizado por la empresa, "F.A.", que causó daños a la actora y fue demandada por la misma obteniendo una Sentencia favorable en Primera Instancia, y concluía que entendía que la pared era una medianera entre edificaciones, y el acondicionamiento de la misma pertenece, o bien a la empresa que realizó las obras, o a la Comunidad de Propietarios de la C/ Boggiero nº 2-12, que en definitiva es la propietaria de ese lado del medianil.

4.- A los folios 11 y siguientes obra Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Zaragoza, de fecha 28 de abril de 2003, de la que cabe destacar que entre los desperfectos por los que reclama la aquí actora, se encuentran las grietas en medianiles o muros de carga, entendiéndose producidos, como

consecuencia del derribo de los inmuebles 39 y 41 de la Avda. César Augusto y 10 de la Calle Boggiero. La actora mantenía que las fincas 39, 41, 43 y 45 de la Avda. pertenecían a una construcción única y conjunta, de forma que los elementos estructurales de forjado de dichos edificios eran continuos y apoyaban sobre muros medianiles comunes, que actuaban como muros de carga. Según la recurrente en tal procedimiento, el corte indiscriminado de rollizos y la retirada de la estructura horizontal que aún existía en el inmueble 41, produjo una fractura de la estructura continua de los 4 edificios, reclamándose igualmente por el incorrecto mantenimiento de los solares resultantes. La Sentencia concluía:

*... "Los datos que resultan del dictamen y de la deposición en juicio del Perito Sr. M.O., permiten declarar la responsabilidad de la Sociedad demandada en la producción de los daños discutidos, sin perjuicio de posibles conductas negligentes de terceros que no se han depurado en este litigio..."*

Concretamente la Sentencia consideraba acreditado el derribo de las cubiertas de la finca de Boggiero 10, en mayo de 2002, y la producción de grietas y fisuras por el derribo, y añadía que la existencia de una construcción conjunta, o al menos de una fuerte interrelación entre los inmuebles de César Augusto, antes mencionados, resultaba verosímil, existiendo rollizos tras el derribo de una de las fincas, concluyendo que la supresión de los rollizos del inmueble 41, había debilitado la estructura conjunta de las casas.

Por todo ello estimaba la demanda interpuesta por la aquí recurrente, y declaraba la obligación de la demandada, obligándola a verificar cuantas obras de reparación fuesen precisas a fin de subsanar las deficiencias estructurales, desperfectos, daños y perjuicios de toda clase y condición, originados en los inmuebles 45 de la Avda. César Augusto y 16 de la calle de Echeandía en Zaragoza, dejando dicho inmueble en el ser que les era propio y en adecuado estado de conservación y uso, condenando a la demandada a estar y pasar por la antedicha declaración, así como a pagar los gastos que el derribo de las fincas pertenecientes a la demandada, pudiera irrogar a la actora. P., era la demandada en dichos Autos por haber acometido las obras de derribo que ocasionaron los hechos.

5.- Al folio 15, obra informe de la Jefa de Sección de Conservación de la Edificación que se mantiene:

*"A la vista de las alegaciones presentadas se informa que, salvo el revoco de la medianera exigible al propietario del solar en el momento de la demolición según el artículo 2.5.5 del PGOU, la subsanación de deficiencias en un edificio, deben exigirse al propietario de tal edificio, independientemente de las responsabilidades civiles que pudieran atribuirse a los ejecutantes de la demolición y que deberán rebatirse en el ámbito de la jurisdicción civil.*

*Por todo ello, las obras informadas deberán requerirse al propietario de la fachada del edificio afectado sito en la Avda. César Augusto, 45."*

6.- Tras ello, en fecha 30 de noviembre de 2010, se requiere a la propiedad de la finca sita en César Augusto 45, catalogado, para que en el plazo de 3 meses, proceda a la revisión generalizada de la pared medianera, reparando aquellas partes que se encuentren desprendidas y deterioradas. Se fijaba un presupuesto estimativo de las obras a realizar de 8.467,55 €.

Contra esta resolución se interpuso recurso de reposición por la recurrente, que fue desestimado, dando lugar al archivo del expediente.

**TERCERO.-** El artículo 277.4 de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009, establece:

*Artículo 277. Responsables*

*1.- En las infracciones en materia de urbanización, uso del suelo y edificación serán responsables la Junta de compensación, el urbanizador, el promotor, el constructor y los técnicos directores.*

*2.- En las infracciones en materia de parcelaciones serán responsables los propietarios iniciales de los terrenos posteriormente divididos y también el promotor de la actividad, considerando por tal al agente o intermediario que intervenga en la operación.*

*3.- En las infracciones consistentes en el incumplimiento de las obligaciones de exigir licencia y de suspender los suministros serán responsables las empresas*

*suministradoras de los servicios.*

*4.- En las infracciones al deber de conservación serán responsables los propietarios de las edificaciones o instalaciones.*

*5.- Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado y del beneficio derivado de la comisión de la infracción.*

Del contenido de la disposición legislativa hasta aquí expuesta, ha de concluirse que la Administración demandada no puede requerir la subsanación de deficiencias existentes en un inmueble, a persona distinta del propietario del edificio.

Dicho esto, la demanda sólo podría ser estimada en parte, e incluyendo en el requerimiento a quien prentede la recurrente, si efectivamente se concluye que existe una comunidad de propietarios sobre el objeto de la litis y precisamente en este punto lo que dice el Ayuntamiento es que no queda acreditado que a día de la fecha, la pared en estado deficiente sea copropiedad del propietario de César Augusto, 45, y de Boggiero, 2-8 y es más, que al haberse construido un nuevo sin aprovechar dicho elemento, se presume que el propietario del solar renunció a tal medianería (si lo era) en los términos establecidos en el artículo 576 Código Civil, que dice que el que derriba serán de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar, por aquella vez solamente, los daños que el derribo pueda ocasionar a la pared medianera, esto es, una obligación exigible en dicho momento y no perpetuamente, y obligación ésta (nosotros añadimos) que ya se hizo efectiva ante la Jurisdicción Civil, donde la recurrente obtuvo una Sentencia favorable, que entendemos debió dejar zanjada las posibles responsabilidades de la Comunidad frente a la que se pretende ahora se efectúe el requerimiento de reparación.

Concretamente el artículo 576 del Código Civil, establece:

*Artículo 576*

*Si el propietario de un edificio que se apoya en una pared medianera quisiera derribarlo, podrá igualmente renunciar a la medianería, pero serán de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar, **por aquella vez solamente**, los daños que el derribo pueda ocasionar a la pared medianera.*

También el Código Civil, establece en su artículo 572 las presunciones que rigen la servidumbre de medianería en ausencia de título -como es el caso- o prueba en contrario, y en su art. 573, las presunciones de lo contrario, y así establece:

*Artículo 572*

*Se presume la servidumbre de medianería mientras no haya un título, o signo exterior, o prueba en contrario:*

*1º) En las paredes divisorias de los edificios contiguos hasta el punto común de elevación.*

*2º) En las paredes divisorias de los jardines o corrales sitos en poblado o en el campo.*

*3º) En las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos.*

*Artículo 573*

*Se entiende que hay signo exterior, contrario a la servidumbre de medianería:*

*1º) Cuando en las paredes divisorias de los edificios haya ventanas o huecos abiertos.*

*2º) Cuando la pared divisoria esté por un lado recta y a plomo en todo su paramento, y por el otro presente lo mismo en su parte superior, teniendo en la inferior relex o retallos.*

*3º) Cuando resulte construida toda la pared sobre el terreno de una de las fincas, y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas.*

*4º) Cuando sufra las cargas de carreras, pisos y armaduras de una de las fincas, y no de la contigua.*

*5º) Cuando la pared divisoria entre patios, jardines, heredades esté construida de modo que la albardilla vierta hacia una de las propiedades.*

*6º) Cuando la pared divisoria, construida de mampostería, presente piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salgan fuera de la superficie sólo por un lado y no por el otro.*

*7º) Cuando las heredades contiguas a otras defendidas por vallados o setos*

*vivos no se hallen cerradas.*

En todos estos casos la propiedad de las paredes, vallados o setos se entenderá que pertenece exclusivamente al dueño de la finca o heredad que tenga a su favor la presunción fundada en cualquiera de los signos indicados.

Pues bien, la situación física que concurre en el edificio de Autos, no puede enclavarse, a nuestro entender, en la presunción de existencia de la servidumbre de medianería, tal y como establecen los artículos anteriormente expuestos y en consecuencia entendemos que la demandada debe ser desestimada íntegramente por ser la actuación administrativa impugnada conforme y ajustada a Derecho, resaltando que la pared que nos ocupa, al menos actualmente y sin perjuicio de la terminología que se utilice por la Administración en sus resoluciones, carece de la esencia de una "medianera" ya que en modo alguno hoy en día sirve de apoyo a ambos edificios, al menos en la parte que se pretende "conservar" que sin perjuicio de lo que en su día pudiera ser, y sin perjuicio de las responsabilidades que sobre el deterioro de la misma en el año 2002, pudiera tener un tercero, ninguna responsabilidad incumbe ahora al mismo, ni a nadie que no resulte ser el propietario del inmueble, a nuestro entender, la recurrente en Autos.

Debe procederse a la íntegra desestimación de la demanda.

**CUARTO.-** No procede efectuar una especial imposición de las costas causadas, por no apreciarse méritos a tal efecto de conformidad con lo establecido en el art. 139 LJCA.

En consecuencia, vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

### **FALLO**

DESESTIMAR el presente recurso P. ABREVIADO nº 148/2011-BA, interpuesto por la entidad M.A.S.L., a través de la representación y defensa especificada al inicio de la presente, contra la actuación administrativa a la que se hace referencia en los antecedentes de hecho de esta resolución y en su consecuencia:

**PRIMERO.-** Declarar conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa impugnada.

**SEGUNDO.-** No hacer expresa imposición de las costas causadas en el presente recurso.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrada-Juez del Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 4 de los de Zaragoza.