

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
EJECUCIÓN SUBSIDIARIA. LIQUIDACIÓN ECONÓMICA.
Repercusión de costes de derribo.
Previa declaración de ruina del edificio.
Ejecución subsidiaria en el edificio.

Ilmo. Sr.
MAGISTRADO-JUEZ
D^a Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a 24 de octubre de 2008, vistas las presentes actuaciones por Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez de este Juzgado; y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del Recurso:

Recurrente: D. J.M.A.S. representado y defendido por el Letrado Sr. D. L.A.R.G.

Recurrido: Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora Sra. D^a N.C.A. y defendido por el Letrado Sr.D. J.M.

SEGUNDO.- Actuación Recurrída:

Resolución de 10 de mayo de 2007, por la que se decide por el Teniente de Alcalde Delegado del Área de Urbanismo y Arquitectura del Ayuntamiento de Zaragoza, quedar enterado de las obras realizadas por ejecución subsidiaria el edificio sito en José Armas, por la empresa D.S.,S.L, justificadas mediante certificaciones, por un importe total de 29.123,23 €, y remitir el cobro a la propiedad del edificio, de las obras ejecutadas por el Ayuntamiento vía ejecución subsidiaria, por dicho importe.

TERCERO.- Pretensiones de la parte Recurrente:

Se dicte Sentencia estimatoria del presente recurso y en virtud de la cual se acuerde:

1- Con carácter principal, la Nulidad de Pleno Derecho de la resolución objeto de impugnación, al amparo de lo previsto en el artículo 62.1.e) de la LRJAP y PAC, y

2- Subsidiariamente, la anulación de la citada resolución impugnada, al amparo de lo previsto en el artículo 63.1 LRJAP y PAC.

3- En ambos casos, se reconozca como situación jurídica individualizada el derecho del recurrente a no soportar coste alguno derivado de las obras de demolición llevadas a cabo sobre el edificio sito en la C/ Las Armas, condenando al Ayuntamiento al abono de una indemnización en concepto de daños y perjuicios por el importe que se concretará en el momento procesal oportuno.

CUARTO.- Pretensiones de la Administración demandada:

Se dicte Sentencia por la que se desestime el recurso en su integridad, confirmando el acto administrativo recurrido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Como motivos de impugnación frente a la actuación administrativa recurrida, opone la actora:

1- Nulidad de pleno derecho de la resolución objeto de impugnación, al amparo de lo dispuesto en el artículo 62.e) LRJAP y PAC, al haberse dictado -dice-prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido.

2- Subsidiariamente, la recurrente mantiene que la resolución es anulable, ya

que el Ayuntamiento demandado repercute al cobro a la propiedad, la suma de 29.123,23 €, que corresponde, según establece, con el coste de las obras ejecutadas por el Ayuntamiento vía ejecución subsidiaria, y se parte de un presunto incumplimiento del deber de ejecución por parte del actor, que es absolutamente incierto, ya que, el recurrente en fecha 17 de mayo de 2005, mostró su disconformidad con el presupuesto de demolición entregado al entenderlo excesivo y acompañó presupuesto emitido por la empresa E.D.E.,S.L, de fecha 15 de marzo de 2005, por importe de 5.110 €. Añade que la Administración, lejos de valorar y tomar en consideración el citado presupuesto, autorizó los trámites de contratación de emergencia, adjudicando unilateralmente las obras de demolición a la empresa D.S.,S.L, por lo que invoca la falta de incumplimiento del deber de ejecución de las obras por parte del recurrente y el exceso en el importe reclamado.

SEGUNDO.- Como primer motivo de impugnación, ya hemos dicho, la actor mantiene que la resolución objeto de impugnación es Nula de Pleno derecho, por haberse dictado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido.

Concretamente la actor mantiene que la remisión al cobro del importe objeto de reclamación, proviene del presunto incumplimiento por parte de la propiedad del deber de conservación del edificio sito en C/ Armas, declarado en fecha 9 de febrero de 2005 en estado de ruina inminente y ordenando al propietario su inmediata demolición. Entiende la recurrente, que por ello y con carácter previo, resulta necesario analizar la adecuación a la legalidad del requisito previo que sirve de base de la reclamación llevada a cabo por el Ayuntamiento de Zaragoza y que lo constituye la declaración en estado de ruina inminente del edificio, ya que, la nulidad de un acto administrativo, implica la nulidad de los sucesivos que sean dependientes del primero. Entiende que por todo ello resulta absolutamente necesario examinar si la declaración de ruina que nos ocupa se ajustó a la legalidad, o si no fue así, y añade, que concretamente en el expediente de ruina, no consta a la recurrente el traslado del informe pericial acreditativo del estado de ruina inminente del edificio, ni que con carácter previo a dictarse la resolución por la que se declaró en estado de ruina inminente al susodicho edificio, se diera traslado a la propiedad a efectos de formular alegaciones.

En ningún momento, es de ver, se mantiene por la recurrente que la resolución declarando el estado de ruina del edificio que nos ocupa, no le fuese notificada; es más, en ningún momento efectúa una impugnación de la misma basada en dicha cuestión -falta de notificación de la misma-. Dicho esto, no cabe analizar aquí la conformidad o no a Derecho, de la declaración del estado de ruina del edificio, así como del procedimiento que a la misma sirvió de base, ya que, repetimos, en ningún momento se ha impugnado tal resolución, debiendo partir en su consecuencia -tampoco nos consta que dicha declaración se halle impugnada ante otra sede- de que la declaración de estado de ruina inminente declarada por resolución de fecha 9 de febrero de 2005, tiene carácter de "firme". A mayor abundamiento, acompañando a su escrito de contestación a la demanda, la Administración aportó como documento número 1, la resolución de 9 de febrero de 2005, que declaraba el estado de ruina inminente del inmueble sito en Armas, Casco Histórico, en la cual se ordenaba además el desalojo de inmediato de sus moradores y el requerimiento a la propiedad, para que inmediatamente procediese al derribo del inmueble bajo dirección facultativa, y como documento número 2, notificación de la mencionada resolución de ruina a la parte interesada, en fecha 16 de febrero de 2005. Debemos concluir por tanto que la declaración del estado de ruina de que parte el expediente que nos ocupa, es un acto firme y no revisable en esta sede, además de no impugnado -pese a discutido- por la recurrente en modo alguno, lo que ha de llevarnos a la desestimación del motivo de impugnación aquí analizado.

Por último tan sólo añadir -en relación a las últimas manifestaciones efectuadas por el recurrente en conclusiones- que en ningún momento se ha acudido por la actor al mecanismo previsto en el artículo 102 LRJAP y PAC, previamente en vía administrativa, y que por tanto, la firmeza del acto ante esta sede resulta inatacable conforme a lo hasta aquí expuesto.

TERCERO.- En segundo lugar, la recurrente invoca la falta de incumplimiento del deber de ejecución de las obras por parte del recurrente. Es más, mantiene que se aportó un presupuesto adecuado, estando pendiente de la obtención de las licencias y permisos oportunos, en aras a poder iniciar las obras de demolición. Finalmente mantiene que el coste de las obras de demolición repercutido resulta excesivo.

En primer lugar, debemos poner de manifiesto que la pericial practicada a instancia de la parte recurrente y por perito designado judicialmente, del que ha de predicarse las exigibles condiciones legales de imparcialidad, objetividad etc., ha puesto de manifiesto que la obra llevada a cabo en la edificación de referencia en orden a la demolición de que se trata, se considera “adecuada y completa”. Además, el informe pericial también recoge en relación al coste de las obras y desglosando las partidas oportunas, que el precio reclamado por el Ayuntamiento de Zaragoza y que aquí resulta impugnado, es un precio “adecuado al momento y al lugar, estudiados”, incluso, es más, el Perito llega a un importe mayor del reclamado, concretamente al de 32.696,25 €, frente a los 29.123,23 €, repetimos, reclamados por la Administración. Debe ponerse de relieve que el perito se ratificó en su informe ante el Juzgado, sin que por ninguna de las partes se solicitasen aclaraciones al mismo.

Dicho esto, debe tenerse en cuenta que la resolución declarando el estado de ruina inminente del edificio es de fecha 11 de febrero de 2006, y de que la misma fue notificada a la recurrente en fecha 16 de febrero del mismo año, y de que, es más, a fecha 19 de abril de 2005, se dicta resolución por el Ayuntamiento de Zaragoza, por la que se dice:

“...Que por el Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico con fecha 15 de abril de 2005, se emite informe por el que se pone de manifiesto que realizada visita de inspección ocular al inmueble de referencia (declarado en estado de Ruina inminente según resolución de fecha 9 de febrero de 2005), se aprecia lo siguiente:

1.El edificio no ha sido demolido.

2.Tampoco parece que se hayan adoptado ningún tipo de medidas de seguridad para garantizar la estabilidad del edificio, ni se ha aportado al expediente ningún Certificado Técnico que acredite la seguridad del mismo.

SEGUNDO.- En consecuencia, a la vista de lo indicado en el punto Primero, se considera oportuno efectuar la contratación de emergencia de las obras de demolición inmediata del edificio a la empresa D.S.,S. L, puesto que se ha dado orden a dicha empresa para el comienzo de las obras por parte del Servicio de Inspección Urbanística, ante la gravedad y el riesgo que presentaba la edificación”.

La resolución seguía manteniendo que de conformidad con la LRBR, Ley de Administración Local de Aragón y LUA, oportunamente desarrolladas, la Administración está facultada para la disposición de contratación ante situaciones que supongan grave peligro, disponiendo la facultad del órgano de contratación para ordenar y autorizar la misma sin la tramitación de expediente administrativo alguno -sin resultar necesaria pues ninguna audiencia previa al interesado- con el único fin de poner solución inmediata a la situación de riesgo constatada en evitación de males mayores, debiéndose simultanear la autorización del libramiento de fondos para hacer frente al gasto con carácter de “a justificar” y procediendo en un momento posterior a cumplimentar los trámites necesarios para la fiscalización y aprobación del gasto. Por todo ello, la resolución disponía y autorizaba se iniciasen los trámites de contratación de emergencia y en su virtud adjudicaba las obras a la empresa D.S.,S.L., por el procedimiento de ejecución subsidiaria, ante la gravedad y riesgo que presentaba la edificación. El gasto se efectuaba con cargo a una partida presupuestaria ampliable (folio 12 del expediente administrativo), ampliación ésta que se efectuó posteriormente (folio 19), y consta que de dicha partida se dio oportuna cuenta a la interesada (folio 23) la cual se mostraba en desacuerdo por tener, un presupuesto de inferior cuantía (folio 23, fecha 17 de mayo de 2005). No consta que estas resoluciones resolviendo sobre gasto o presupuesto fueran oportunamente impugnadas o que la recurrente realizase alguna otra actuación en orden al cumplimiento de la Orden Municipal, y consta, eso sí -folio 29- que en fecha 8 de septiembre de 2005, se hace constar por el Servicio de Inspección Urbanística, que el edificio ya ha sido demolido y el solar vallado, por parte de la empresa D.S., acordándose la continuación del procedimiento en orden al pago y cobro de la

ejecución subsidiaria.

Desde luego, de lo hasta aquí expuesto no cabe deducir que la reclamación que se efectúa a la parte recurrente en concepto de ejecución subsidiaria “sea excesiva” en modo alguno, y desde luego, de lo expuesto y de lo obrante en Autos, no cabe concluir, como la actora pretende, que ante la situación de urgencia y peligro reflejada por la propia declaración de ruina -repetimos, no impugnada- la actuación de la recurrente, simplemente discutiendo el presupuesto de ejecución del que la Administración se le informó, consista en cumplimiento alguno de la orden de ejecución que conllevaba la declaración de ruina, máxime cuando como ya hemos dicho, ante la situación existente y que además de lo que de la misma se especificaba en la propia declaración de ruina, cabe deducir de las fotografías obrantes en Autos, un mes después de la notificación de la declaración de ruina, la Administración. constata -y nada se ha acreditado en contrario- que ninguna actuación ha efectuado la recurrente, tendente a la demolición del edificio o a adoptar algún tipo de medidas de seguridad para garantizar la estabilidad del edificio (tampoco nos consta ninguna otra, ni siquiera de carácter burocrático).

Entendemos que de conformidad con lo que hasta aquí se ha expuesto, procede la íntegra desestimación de la demanda por ser la actuación administrativa recurrida conforme y ajustada a Derecho.

CUARTO.- No se aprecian méritos para efectuar una especial imposición de las costas causadas, de conformidad con lo al efecto establecido en el art. 139 de la LJCA.

FALLO

Desestimar el recurso Procedimiento Ordinario nº 356/2007-BB, interpuesto por D. J.M.A.S., con la representación y defensa antes expresada, contra la actuación administrativa a la que se ha hecho referencia en los antecedentes de hecho de la presente, y en consecuencia:

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

SEGUNDO.- Sin condena en costas.

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