

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
ORDEN DE EJECUCIÓN EN EDIFICIO.

Requerimiento de ejecución obras preparación. Procedencia de la orden de ejecución indefensión inexistente. Finalidad evitar daños a personas y bienes. Contenido orden de ejecución suficiente y explicativo. Inclusión inmueble en Conjunto Histórico. No impide que Ayuntamiento adopte acuerdos en ejercicio de potestad de policía urbanística sin previa fiscalización autonómica. Ruina técnica. Inexistencia de prueba pericial en Autos justificativa y aplicación del principio rector de conservación del Patrimonio urbanístico.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Javier Oliván del Cacho

En Zaragoza a uno de febrero de dos mil once.

En nombre de S.M. el Rey, el Ilmo. Sr. Magistrado D. José Javier Oliván del Cacho; Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 5 de Zaragoza, habiendo visto el procedimiento ordinario 172/2008, en el que ha sido actora D.,SL, representada por D. J., Procurador de los Tribunales, con asistencia del Letrado J., y como demandado el Ayuntamiento de Zaragoza, representado por Doña S., Procuradora, con asistencia letrada del Sr. Letrado Consistorial y como codemandados D. M. y D. E., representados por Doña P., Procuradora, con asistencia letrada de D^a. C., siendo objeto del recurso Resolución de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, de 28 de julio de 2008, confirmatoria de otra de 14 de mayo de 2008, que resolvió requerir la ejecución de determinadas obras de reparación en el edificio de la Avenida Madrid, número 5, de Zaragoza.

HECHOS

PRIMERO.- Con fecha 4 de septiembre de 2008, D. J., Procurador de los Tribunales y de D.,SL (antes denominada C.SA), presentó recurso contencioso-administrativo contra la Resolución de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, de 28 de julio de 2008, confirmatoria de la de 14 de mayo de 2008, que resolvió requerir la ejecución de determinadas obras de reparación en el edificio de la Avenida Madrid, número 5, de Zaragoza.

SEGUNDO.- Con fecha 16 de diciembre de 2008, se presentó escrito de oposición a la Demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictara Sentencia estimatoria “disponiendo la anulación de los acuerdos impugnados, por su disconformidad a Derecho, dejándolos sin efecto alguno”.

TERCERO.- Con fecha 7 de enero de 2009, se presentó escrito de contestación a la Demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictare Sentencia desestimatoria y confirmatoria del acto impugnado.

CUARTO.- Mediante Auto de 9 de enero de 2009, se fijó como indeterminada la cuantía de esta litis y se acordó el recibimiento del pleito a prueba.

QUINTO.- Habiéndose acordado la extensión de efectos de determinadas pruebas periciales, los autos han quedado finalmente conclusos para Sentencia, una vez que las partes formularon los correspondientes escritos de conclusiones.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Se impugne en esta litis la confirmación del requerimiento

municipal en orden a la realización de determinadas obras de conservación en el inmueble, del que es titular la actora.

SEGUNDO.- Del expediente administrativo cabe derivar los siguientes elementos fácticos:

1.- Con fecha 29 de abril de 2008, por la Arquitecto Jefe de Servicio se informó lo que sigue:

"Realizada visita de inspección ocular al inmueble de referencia, se aprecia lo siguiente:

a.- La fachada principal del edificio (fachada a la Avenida de Madrid), presenta un mal estado de conservación (foto nº 1).

b.- El alero de madera de esta misma fachada se encuentra, también, en mal estado, lo que puede dar lugar a la caída de algún cascote o elemento de dicho alero a la vía pública.

A la vista de todo ello procede requerir a la propiedad del inmueble de referencia para que, bajo dirección técnica, realice lo siguiente:

1.- Revisión generalizada de fachadas, reparación de losas de balcones, dinteles y revoco fisurado y agrietado, y posterior pintado de la fachada con diferenciación de elementos arquitectónicos y en los tonos originales para lo que se realizarán catas de decapado en la pintura existente.

2.- Revisión y reparación del alero de madera, canalón y bajantes.

Todo ello, en evitación de daños a personas y bienes y tendente al mantenimiento de la seguridad y conservación de la finca de referencia". Al informe, se acompañaba memoria valorada estimada de las obras a realizar en edificio sito en Avenida Madrid, 5.

2.- Previa propuesta, se dictó el. Acuerdo de 14 de mayo de 2008, con el siguiente tenor:

"PRIMERO: Requerir a la propiedad de la finca sita en Madrid, Avda. 5, Catalogado, proceda a:

En el plazo de INMEDIATO: y bajo la dirección técnica a realizar obras de revisión generalizada de fachadas, reparación de losas de balcones, dinteles, revoco fisurado y agrietado; y posterior pintado de la fachada con diferenciación de elementos arquitectónicos y en los tonos originales para lo que se realizarán catas de deparado en la pintura existente. Revisión y reparación del alero de madera, canalón y bajantes. Carácter de urgencia por desprendimientos.

Las obras deberán acreditarse, aportando en la Sección Jurídica de Registro de Solares del Servicio de Inspección, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, la dirección técnica de les obras mediante el correspondiente Certificado Técnico firmado por Arquitecto o Aparejador y Visado por su Colegio Oficial, en el que se indique el comienzo y posteriormente la finalización de las obras o en su caso con documentación acreditativa (facturas, fotos...).

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en arts. 184 y ss de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, desarrollada en la Ordenanza Reguladora del Deber de Edificación e Inspección Técnica de Edificios aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 27 de septiembre de 2002, Ordenanzas Generales de Edificación, del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, Normas del PGOU de Zaragoza de 2001.

SEGUNDO: Comunicar a los interesados, a efectos informativos, que de conformidad con lo dispuesto en el art. 186 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, podrán dirigirse a la Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza, San Pablo 61, a los efectos de cursar solicitud al objeto de obtener, si procede, la oportuna subvención para la de las obras y con independencia de cualesquiera otras subvenciones o ayudas que puedan obtenerse a través de otras Administraciones.

TERCERO: Comunicar a la propiedad que para la ejecución de las obras ordenadas no es necesario solicitar licencia de obras, sin perjuicio de que si fuera necesario la instalación de andamios o colocación de vallas, deberán cursar a esta Administración, la correspondiente solicitud de licencia para tal concepto, indicando que tras la realización de las obras y de resultar dañados elementos de urbanización generales, tales como aceras o pavimento, deberán reponerse a su estado original, siendo exigible dicha obligación por esta Administración.

CUARTO: La Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón (...) prevé que el incumplimiento de la orden de ejecución, facultará, a la Administración, para a ejecución subsidiaria de los "actos (por un importe de 19.024,78 euros) o la imposición de reiteradas multas coercitivas, con independencia del procedimiento sancionador oportuno (...)"

3.- Mediante escrito fechado a 18 de junio de 2008, se presentó recurso de reposición contra el Acuerdo del Consejo de Gerencia de 14 de mayo de 2008, en el que se finalizaba diciendo:

"Consta a la Sección que el compareciente no es propietario único de la finca afectada por la orden de ejecución; la relación de propiedades es la que sigue:

LOCAL T.SA 976-....

Centro Comercial Local 14, 50820 Zaragoza

Ciudad del Transporte.

(...)

Esta relación la conoce sobradamente esa Corporación porque le ha sido facilitada por el compareciente al menos en cuatro ocasiones anteriores. Como igualmente consta, se corresponde con una Comunidad de Propietarios en régimen de propiedad horizontal.

El compareciente sólo dispone de capacidad, para las reparaciones y obras que ya ha efectuado a su cargo y costa en los edificios del Paseo M^a Agustín 81 y Avda. Madrid, nº 1 y 3, en los que, como puede comprobarse en la actualidad, ha ejecutado obras de seguridad y conservación, para lo que colocó los correspondientes andamios y contrató a personal especializado.

Lo que no ha podido haber es proceder a obras semejantes en la finca de referencia por la simple razón de que no encuentra apoyo en el otro propietario y es indudable que no puede ejecutar obras en espacios ajenos ni soportar costes sin garantía de recuperación de sus responsables en la cuota correspondiente.

En todo caso, quede constancia de la voluntad expresada del compareciente y de su posición de diálogo para alcanzar las soluciones consensuadas que pasan, en todo caso, por el apoyo municipal para ganar la voluntad de los demás propietarios no ya , sólo para las obras de reparación sino para las de reedificación del inmueble conforme a la normativa aplicable y acabar así con los inevitables y constantes problemas que origina el mantenimiento de una edificación de esta antigüedad y condiciones".

4.- Con fecha 22 de julio de 2008 el Consejo de la Gerencia Municipal resolvió:

"DESESTIMAR EL RECURSO DE REPOSICIÓN presentado por D. F., en nombre de D.,SL y de C.,SA, como propiedad de Avda. Madrid, 5, Catalogado, contra acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 14 de mayo de 2008, por el que se requería la ejecución de obras con '...con carácter de urgencia por desprendimientos'.

El motivo de la desestimación es que el acuerdo que se recurre cumple todos los requisitos de legalidad de conformidad con lo establecido de conformidad los arts. 184 y ss de la Ley Urbanística de Aragón.

Con fecha 29 de abril de 2008 se emitió informe, por parte del Servicio de Patrimonio Cultural en el que informaba que las deficiencias apreciadas en el edificio teniendo un carácter urgente por riesgo de desprendimiento. Contempla el art. 185.2 de la Ley Urbanística de Aragón que, en los casos en que pudiera existir urgencia se podrá omitir el trámite de audiencia previa.

No es precisa la autorización previa establecida en el art. 36 de la Ley 3/99 del Patrimonio Cultural Aragonés dado, que el inmueble objeto de expediente no ha sido declarado Bien de Interés Cultural, en los términos expuestos en el art. 19, aunque esté incluido en el Catálogo Municipal de Edificios Protegidos".

5.- Con fecha 1 de agosto de 2008, el Coordinador General de Urbanismo, Arquitectura, Vivienda y Medio Ambiente y Gerente de Urbanismo, resolvió lo siguiente:

"Acordar la ejecución subsidiaria de las obras de reparación del inmueble sito en Madrid, Avda. 5, Catalogado, con cargo a la propiedad de la finca (...)"

6.- Con fecha 11 de septiembre de 2008, la actora presentó escrito comunicando la interposición del presente recurso, así como la petición de una

medida cautelar.

TERCERO.- Los argumentos manejados en la Demanda son los siguientes: a) nulidad de la orden de ejecución, al haberse dictado de plano; b) nulidad por falta de intervención del órgano encargado de la protección del patrimonio histórico artístico; c) orden genérica y no individualizada, y d) de modo subsidiario, se ha alegado la existencia de una ruina técnica, con base en el informe del Sr. D., Arquitecto. Dicho facultativo ha llegado a las siguientes conclusiones:

"1.- Se ha percibido durante las visitas realizadas al conjunto del inmueble, y en la descripción del estado actual y de las operaciones necesarias para corregir estos daños descritos en este informe, que la mayor parte de la estructura del edificio presenta un agotamiento generalizado, que en algunos casos ha supuesto el desplome parcial de algunos de sus elementos. Basándonos en el apartado 2 del artículo 191 LUA estos motivos avalan por sí mismo la ruina técnica del conjunto del edificio.

2.- En la actualidad, la mayor parte del edificio, está desocupado, están en uso los locales y los pisos derecha e izquierda de la planta 1ª y 2ª de la Avenida de Madrid ("CE") y un local sito en la Avenida Madrid 5, lindando con el nº 7.

El resto del conjunto del edificio Paseo María Agustín 81 y Avenida Madrid 1, 3 y 5 son propiedad de C.,SL, salvo los locales y pisos indicados en el párrafo anterior y los pisos siguientes: Avda. Madrid 3, 2º Dcha.

3.- Se observa un agotamiento generalizado de la estructura de madera, como se concluye en el informe de los laboratorios de ensayo que se adjuntan".

Valorando los argumentos de la actora, este Juzgado debe rechazar de entrada que pueda existir una situación de indefensión que pueda afectar a la orden de ejecución impugnada. Ello es así, porque la misma situación del inmueble, y su carácter relativamente céntrico, exigían una actuación en cierta medida expeditiva. En este punto, el informe del Arquitecto Municipal, de 29 de abril de 2008, evidencia, por ejemplo, el riesgo de caída de elementos del alero a la vía pública. Asimismo, en la orden de ejecución se hace referencia a la justificación del mandato administrativo en orden a garantizar la evitación de daños a personas y bienes, lo que resulta coherente con la actuación planteada sobre las fachadas, losas de balcones, canalón, bajantes, etc, que pueden originar desprendimientos a la calle. De ahí que este Juzgado no aprecie una violación del art. 185.2 de la Ley Urbanística de Aragón de 1999.

Tampoco, cabe apreciar una falta de especificación de las obras ordenadas, en cuanto que su mismo contenido resulta suficientemente explicativo y detallista, acompañándose incluso una memoria valorada. Precisamente, este tipo de consideraciones (la existencia de un presupuesto o memoria económica de las obras) llevaron al Tribunal Superior de Justicia de Aragón en Sentencia de 27 de abril de 2002, EDJ 2002/36178, Ilma. Sra. Zarzuela Ballester, a rechazar una objeción semejante.

Respecto a la falta de intervención de la Administración cultural, este Juzgado comparte, en principio, la interpretación postulada por la Corporación, en el sentido de entender que el art. 43 de la Ley de Patrimonio Cultural de Aragón permitiría una intervención autónoma del Ayuntamiento, habida cuenta de que nos encontraríamos con un Conjunto Histórico en el que el Ayuntamiento puede dictar actos en el ejercicio de potestades de policía urbanística sin la previa fiscalización autonómica. Ello resulta especialmente cierto cuando tal intervención está orientada a conseguir el mantenimiento de un inmueble y no su destrucción o demolición. Y es que aquí se impone una interpretación finalista de la intervención garantista del Departamento autonómico con competencias en materia de patrimonio cultural aragonés.

Tampoco, puede alegarse con éxito la existencia de una situación de indefensión, en razón de que la actora carece de la totalidad de la propiedad del inmueble, debido a la existencia de actos propios de la demandante ante la Administración (a la hora de efectuar determinadas propuestas de actuación citadas por el Letrado Consistorial que no han sido negadas por la actora) y al hecho de que ostente la casi totalidad del 100 % de la propiedad. Por añadidura, constan en, el expediente notificaciones a D. M., copropietario del inmueble y a los herederos de E., por lo que los titulares del edificio en su conjunto son concedores de la orden de

ejecución remitida, precisamente, a la “propiedad de la finca”.

Finalmente, en la Demanda se ha alegado la concurrencia de una ruina técnica, para lo cual se ha aportado un informe pericial de parte (a cargo del Arquitecto Sr. D.), que incorporaba, a su vez, un "informe sobre la estructura del edificio sito en la Avenida Madrid 1-3-5 angular con Paseo María Agustín de Zaragoza", de noviembre de 2008, elaborado por L.,SA.

Sin embargo, este Juzgado debe decantarse especialmente por las conclusiones mantenidas por los peritos que han sido objeto de designación judicial en otros procedimientos y que han sido traídos a estos autos, al presumirse unas mayores dosis de objetividad e imparcialidad. Y, ciertamente, como regla general, se aprecian unos juicios más matizados y menos concluyentes en estos estudios que avalan, precisamente, esta presunción favorable en orden a conferirles una mayor neutralidad. Por lo demás, este planteamiento, como es conocido, viene siendo asumido, desde antiguo, por la Jurisprudencia, pudiendo citarse en este sentido la reciente Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, de 26 de febrero de 2009, Apelación 150/2007, con ponencia del Ilmo. Sr. Arias Juana.

Así, en el informe de D. L., perito judicial en el P.O. 349/2008, y tras examinar los diferentes elementos del inmueble (cimentación, elementos verticales, elementos horizontales y cubiertas), se concluyó, en junio de 2009, lo que sigue:

“(…) los elementos estructurales que han podido observarse y que se encuentran en mal estado, zonas de cubierta y forjados de la crujía posterior, donde se alojan las cocinas representan un porcentaje respecto al total de elementos estructurales (cimentación + elementos verticales + elementos horizontales + cubiertas) como mucho del 25 %; por tanto, de este examen visual no puede afirmarse que exista un ‘agotamiento generalizado’ de los elementos estructurales”.

Por su parte, el Sr. L., Arquitecto, de designación judicial en el P.O. 204/2008, en su informe de 5 de marzo de 2009, ha analizado también diversos elementos del inmueble de autos, para concluir lo que sigue:

“Como conclusión de todo lo anteriormente expuesto, se puede señalar que únicamente se podrían encontrar en ruina técnica los elementos estructurales horizontales del edificio y ello con reservas puesto que una aseveración categórica en este sentido conllevaría su total análisis lo cual no se considera viable por los motivos expuestos de manera reiterada y detallada en los apartados anteriores.

En consecuencia, no se puede determinar de una forma clara y tajante que el edificio que nos ocupa presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales y fundamentales”.

Este señor perito se ha referido también al informe técnico elaborado por la empresa E., señalando que afecta una muy escasa porción del edificio, por lo que, en opinión de este Juzgado, no existe prueba suficiente que permita extender las conclusiones de dicho informe al resto del edificio.

Por lo tanto, y a título de síntesis, los dos informes periciales de designación judicial no permiten considerar que el edificio de autos se encuentre en ruina técnica (esto es, en la situación definida en el art. 191.2 b) de la Ley Urbanística de Aragón de 1999), sin que, por otro lado, este Juzgado pueda valorar la eventual concurrencia de una situación de ruina económica, ya que dicho alegato no se formuló con el escrito de demanda, sino, sólo, incidentalmente, en el escrito, de conclusiones sin que la Administración ni la codemandada por lo tanto hayan podido articular prueba en contra de dicha alegación.

En este punto, y a la hora de interpretar estos informes periciales, este Juzgado ha atendido a lo que el Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en Sentencia 19 de diciembre de 2005, Apelación 74/2002, con ponencia del Ilmo. Sr. Presidente de la Sala, ha calificado como “principio rector de conservación del patrimonio urbanístico”, que, en este caso, se considera especialmente vigente, debido a la entidad e importancia del edificio en la ciudad.

Finalmente, debe precisarse que no procede demorar más la resolución de este litigio, debido a que, precisamente, en un procedimiento de esta clase, dado el tradicional carácter circunstancial de la ruina, no puede retrasarse una respuesta judicial más allá de lo razonable; máxime, cuando la alegación de la concurrencia de una situación de ruina frente a una orden de ejecución debe analizarse cuidadosamente, debido a que la legislación urbanística autonómica (ya en la Ley de

1999) permitía alterar el estado de ruina, por lo que parece que, en principio, deba plantearse una alegación de esta naturaleza en vía administrativa.

De ahí que, a pesar de la muy documentada argumentación y actividad probatoria de la parte recurrente, deba desestimarse el presente recurso contencioso-administrativo.

CUARTO.- No se hace especial pronunciamiento en materia de costas, ex art. 139 de la Ley Jurisdiccional.

FALLO

Se desestima el recurso contencioso-administrativo 172/2008 interpuesto contra la Resolución de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, de 28 de julio de 2008, que se ratifica al ser conforme a derecho; sin costas.

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