

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

EJECUCIÓN SUBSIDIARIA. OBRAS DE REPARACIÓN INMUEBLE. PARED MEDIANERA.

Actos de requerimiento no impugnados por el recurrente. Conversión en firmes y consentidos.

Ajustada valoración de las obras por el Ayuntamiento.

Prescripción de orden administrativa de derribo deviene firme transcurso el plazo de 15 años.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

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

En Zaragoza a 11 de noviembre de 2008, habiendo visto los presentes Autos Concepción Gimeno Gracia, Magistrada-juez de este Juzgado, y

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del Recurso:**

Recurrente Comunidad de Propietarios de la C/ Venecia, y Avda América, representada por la Procuradora Sra. D<sup>a</sup> P.P.B. y defendido por el Letrado Sr. D. J.M.A.V.

Demandado Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora D<sup>a</sup> N.C.A. y defendido por la Letrada Sra. D<sup>a</sup> M.A.A.

**SEGUNDO.- Actuación recurrida:**

Resolución de 5 de julio de 2007, por la que se desestima el recurso planteado por la representación de la Comunidad de Propietarios de la C/ Avda. América, contra la resolución de 3 de mayo de 2007, del Vicepresidente del Consejo de Gerencia por el que se acordó la ejecución subsidiaria de las obras de reparación del inmueble por una Memoria Valorada de 17.848,12 €.

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

Se dicte Sentencia por la que estimando el recurso interpuesto contra la resolución del Sr. Consejero de Gobierno y de Urbanismo, Vivienda Arquitectura y Medio Ambiente por delegación del Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Zaragoza, de 12 de julio del año 2007, se venga en declarar, bien que procede la anulación de la resolución recurrida, bien, en su defecto, que la misma no es conforme a Derecho, con imposición, en todo caso, a la parte contraria de las costas procesales causadas.

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

Se dicte Sentencia mediante la cual se desestime el recurso en su integridad y se confirme la actuación administrativa recurrida por ser la misma conforme y ajustada a Derecho.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Como motivos de impugnación frente a la actuación administrativa recurrida opone la recurrente:

1-que la obligación de sanear y reparar la fachada de que se trata -en realidad muro de cierre o medianil del inmueble- correspondía al Sr. L.G., hoy, como consecuencia de su fallecimiento, a su viuda Sra. H.L., que detentaban uno y otro, todos y cada uno de los derechos y obligaciones existentes en relación a dicho elemento, por su condición de propietarios del mismo.

En su consecuencia, la exigencia a la Comunidad de Propietarios compareciente, de reparar el medianil necesitado de reparación, es ilegítima por

carecer dicha Comunidad de todo derecho de propiedad sobre el mismo.

2-a su vez, la resolución que se impugna, ha de ser asimismo declarada contraria a Derecho, porque los diversos fundamentos que le dan apoyo, no son veraces ni ajustados a Derecho. Así, la Comunidad de Propietarios ha demostrado una conducta diligente en el contencioso que nos atañe, llegando a interponer en el orden civil, un juicio declarativo ordinario para exigir que se condene a la verdadera propietaria a la reparación del medianil de constante referencia y prácticamente a aceptar -pero a ello se opuso la verdadera propietaria- una intervención por mitad en la reparación del medianil, como vía de solución definitiva al conflicto.

3-también mantiene la actor que, no es cierto que la Comunidad de Propietarios no haya impugnado el importe valorativo de las obras a efectuar para la reparación del medianil controvertido en vía administrativa. Añade la suma de 17.848,12 € es a todas luces excesiva, y en modo alguno debería ir más allá -de conformidad con presupuesto existente del año 2005 y actualizaciones conforme al IPC- de los 10.500 €, más IVA o de los 11.826,20 €, valorados por D<sup>a</sup> M.L.S.R., en enero de 2007.

4-caducidad del expediente.

**SEGUNDO.-** Al expediente administrativo obra resolución -folio 8- de fecha 9 de junio de 1995, en la que la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza, requería a la Comunidad de Propietarios de la finca sita en Avda. América, para que en el plazo no superior a tres meses y bajo oportuna dirección facultativa, proceda a sanear y reparar el revestimiento de la fachada lateral norte (Vía Pignatelli) en evitación de daños al edificio colindante o a personas ocupantes de la vía pública. La resolución advertía de la posibilidad de recurso en el plazo de dos meses, ante la sala del TSJ de Aragón.

Al folio 11, obra escrito de 10 de julio de 1995, en el que la Comunidad de Propietarios de Avda. América y Venecia, reconoce haber sido notificada de la anterior resolución, y en la que manifiesta que la Comunidad entiende que a quien corresponde el mantenimiento del medianil objeto del expediente es al Sr. C.L.G., ya que en la Escritura de Declaración de Obra Nueva y Adaptación a la Ley de Propiedad Horizontal, otorgada por el Promotor de la finca, D. C.L.G. Se efectúa una reserva del derecho sobre medianiles a favor de dicho Promotor.

A los folios 17 y ss, obra resolución de 23 de octubre de 1997, en la que se incoa a la Comunidad de Propietarios recurrente, expediente sancionador por la infracción urbanística consistente en la omisión del deber de conservación, requerido en fecha 9 de junio 1995 y se le requiere para que de cumplimiento a la orden de ejecución, advirtiéndola de que su incumplimiento facultaría a la Administración para ejecutar forzosamente el acto, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria, con cargo al obligado.

Al folio 42, obra informe de la Arquitecto Jefe de la Unidad Técnica del Servicio de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 8 de octubre de 1998, en el que se hace constar que no se han realizado ningún tipo de obras, dirigidas a mejorar el estado físico de la pared medianera referida en el expediente. Al folio 47, consta nuevo informe del Servicio de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza, en este caso de fecha 19 de enero de 2001, en el que se hace constar nuevamente que todavía no se han realizado las obras requeridas y nuevo informe de fecha 10 de agosto de 2004, en este caso al folio 49, en el que se hace constar que sigue sin realizarse ningún tipo de obras de mejora de fachada.

Al folio 56 y resolución de 28 de septiembre de 2004, en la que se incoa a la recurrente expediente sancionador por la omisión del deber de conservación, de conformidad con los artículos 184 y ss y 203 y ss, de la Ley 5/99, Urbanística de Aragón, infracción ésta que se considera como "leve" y por la que se propone la imposición de una sanción de 150,25 €.

Al folio 68, obra resolución por la que se impone a la recurrente una sanción por importe de 150,25 €, como autor de la infracción urbanística consistente en la omisión del deber de conservación, requerido por la Administración con fecha 9 de junio de 1995.

Al folio 76, obra resolución de 17, de marzo de 2005, en la que se impone a la Comunidad recurrente, una multa coercitiva de 150,25 €, por incumplimiento de la

orden de ejecución dictada en fecha 9 de junio de 1995.

Al folio 82, nueva resolución, en este caso de 20 de octubre de 2005, por la que se impone a la recurrente otra multa coercitiva de 150,25 €, por incumplimiento de la orden de ejecución.

Al folio 88, el Servicio de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza, hace constar que a fecha 28 de febrero de 2006, las obras requeridas no han sido realizadas.

Al folio 92, obra resolución de fecha 9 de marzo de 2006, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, por la que se impone a la propiedad de la finca una multa coercitiva de 150,25 €, por incumplimiento de la orden de ejecución de 9 de junio de 1995.

Al folio 100, resolución de 1 de junio de 2006, con idéntico contenido al de la resolución de marzo de 2006 (nueva multa coercitiva) y al folio 108 resolución de 7 de septiembre de 2006, que impone una nueva multa coercitiva a la recurrente también de 150,25 €.

Al folio 116, el Servicio de Inspección en presupuesto sobre las obras a realizar de fecha 29 de diciembre de 2006, informa a la Sección Jurídica sobre que, a la vista de la inactividad demostrada por la propiedad, se estima procedente, realizar las obras por el procedimiento de ejecución subsidiaria; y se concluye que el presupuesto de contrata más IVA, ascendería a la suma de 17.848,12 €. La propuesta y presupuesto que antecede fue notificada a la recurrente, confiriéndole el plazo máximo de 10 días, para formular alegaciones éstas que la Comunidad recurrente vino a formular, solicitando el archivo del expediente frente a la Comunidad y su vista a la Sra. H. Entre otras cosas en las mencionadas alegaciones, la Comunidad recurrente mantenía que pendía un procedimiento declarativo ordinario ante el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Zaragoza, contra la Sra. H.L., y al objeto de que la misma fuera condenada a la reparación del medianil exigida.

**TERCERO.-** Ninguna duda cabe, de que la conservación, reparación, sustitución....etc., de una pared medianera, es carga de su "propietario" o "propietarios" en su caso, ahora bien, lo que al parecer olvida la actora en el momento de plantear el motivo de impugnación de que se trata, es que no nos encontramos ante un procedimiento -o más bien momento procedimental- que tienda y pueda determinar "responsabilidades," sino, ante el último acto de un procedimiento de ejecución concretamente vía subsidiaria, en el que el Ayuntamiento ante los reiterados incumplimientos de la parte recurrente en orden a los requerimientos, multas coercitivas, sanciones (actos administrativos éstos, no impugnados en ningún momento)... para la realización de las obras de saneamiento revisión de la fachada del inmueble de que se trata, acuerda la ejecución subsidiaria de los mencionados requerimientos, ejecución ésta "a cargo" del obligado a su realización, y fija el importe o valor de las obras de reparación de que se trata, en actuación esta tendente al resarcimiento de lo que en principio debió haber sido ejecutado y abonado por la parte interesada y requerida, y ante cuya "dejación" la Administración se ha visto obligada a realizar. En su consecuencia, resulta vedada a la presente litis, la discusión y resolución sobre "cuotas de responsabilidad" en los hechos -todo ello sin perjuicio de las acciones que a la recurrente puedan asistir frente a terceros- proceder a la íntegra desestimación del motivo de impugnación aquí analizado.

Debe recordarse que la recurrente no ha impugnado en ningún momento -hasta el presente- ninguna de las actuaciones o resoluciones administrativas que se han dictado en el presente procedimiento, convirtiéndolas por ello en firmes y consentidas. Concretamente, ya hemos expuesto más arriba-, no recurrió la resolución de junio de 1995, por la que se le requería directamente para el saneamiento y la reparación de la fachada lateral norte del edificio de que se trata, y no recurriéndola, convirtió en firme y consentido el requerimiento dirigido a la misma y por tanto la obligación administrativa de saneamiento y reparación, tampoco recurrió los sucesivos requerimientos para el cumplimiento de la inicial orden de ejecución, ni la sanción impuesta en fecha 18 de noviembre de 2004, ni las sucesivas multas coercitivas que se le han impuesto en orden a la ejecución

pretendida. Lo único que consta -así lo acredita la Sentencia obrante en el expediente, del Juzgado de Primera Instancia número 10- que la aquí recurrente interpuso demanda judicial ante la Jurisdicción Civil, en el año 2005, y hasta dicho momento, no nos consta ninguna reacción jurídica de la actora, y menos, una reacción tendente a la impugnación de los actos administrativos que aquí nos ocupan, con excepción del que constituye el objeto de la litis. Pues bien, reiteramos que la fase de ejecución subsidiaria que nos ocupa, no es “ya” el momento para dilucidar responsabilidades o cuotas de responsabilidad, y que sin perjuicio de los derechos que a la recurrente asistan frente a quien sea, de conformidad con las Sentencias dictadas por la Jurisdicción Civil, procede la desestimación del motivo de impugnación aquí analizado.

**CUARTO.-** Por lo demás, en modo alguno ha resultado desvirtuada la conformidad a Derecho de la valoración o coste de las obras a realizar que ha sido fijada por el Ayuntamiento, máxime, cuando a tal efecto la recurrente no ha propuesto ni practicado la oportuna pericial, y pretende su desvirtuación en base a determinada documentación obrante en Autos (informes que al parecer han sido realizados por los técnicos oportunos) que no ha sido objeto del oportuno debate en Autos. Para finalizar, y en relación a la manifestación sobre una posible “caducidad” del procedimiento, debemos manifestar que el Tribunal Supremo, en Sentencia de 5 de junio de 1987 de la que fue Ponente, el Excmo. Sr. D. A.B.M., establecía: “...resolución que no puede estimarse que haya incurrido en prescripción, pues se debe entender que la prescripción de una orden administrativa firme no tiene lugar hasta el transcurso del plazo de los quince años prevenido en el art. 1964 del Cc contado a partir de la fecha en que el acto quedó firme, de modo análogo a lo que ocurre con la prescripción de las ejecutorias (art. 4.1 del Cc) para las que los Autos de esta, Sala de 16 de octubre de 1976 y 11 de julio de 1985, ya tienen aplicado el aludido plazo” y sigue “Habiéndose producido las indicadas órdenes de derribo mediante los expresados acuerdos municipales de 3 de junio y 26 de agosto de 1969; y pedido la licencia cuya denegación motiva el actual recurso 9 de agosto de 1982, es patente que aún no había transcurrido el referido plazo de quince años como habría sido indispensable para poder estimarse prescrita la orden firme de derribo...”.

Por su parte, el TSJ del País Vasco en Sentencia de 11 de mayo de 2000, de la que fue Ponente el Ilmo. Sr.D. J.M.C., dice “A este respecto, el Tribunal Supremo, en la Sentencia de 5 de junio de 1987, ha tenido ocasión de señalar, que debe entender que la prescripción de una orden administrativa de derribo firme no tiene lugar hasta el transcurso del plazo de los 15 años prevenido en el art. 1964 Cc contado a partir de la fecha en que el acto quedó firme de modo análogo a lo que ocurre con la prescripción de las ejecutorias (art. 4.1 Cc). Y como en el caso que examinamos no ha transcurrido el plazo de 15 de años desde que se dispuso la demolición, el recurso no puede acogerse”.

Las conclusiones a las que llegan las anteriormente mencionadas Sentencias, resultan trasladables al asunto que nos ocupa, en el que partimos de una resolución de 9 de junio de 1995, que notificada a la recurrente fecha 20 de junio de dicho año y no impugnada o recurrida en ningún momento, quedó firme el 20 de septiembre de 1995. Además, dicha resolución motivó requerimientos sucesivos su cumplimiento, concretamente desde el 23 de octubre de 1997 (además de noviembre del mismo año), sanciones..., etc,etc, etc; todo ello según lo arriba expuesto. En su consecuencia y en nuestro caso, aunque se mantenga que existe resolución administrativa de derribo firme desde septiembre de 1995, los 15 años necesarios para entender que la orden de ejecución (reparación y conservación de la fachada) ha prescrito -caducado, dice la actora no se cumplirían (interrupciones aparte, ya que “recordamos” es un plazo de prescripción, y así lo manifiesta el Tribunal Supremo) hasta el año 2010, lo que ha de llevarnos a la desestimación del motivo de impugnación aquí analizado y a la íntegra desestimación de la demanda, de conformidad con lo que se dirá en la Parte Dispositiva de la presente resolución.

**QUINTO.-** Conforme a lo dispuesto en el artículo 139.1 de la LJCA, y entendiéndose que no concurren especiales circunstancias en el caso que nos ocupa que puedan suponer una especial imposición de costas, no se efectuará una expresa

imposición de las mismas.

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

### **FALLO**

Desestimar el presente recurso P. Ordinario 534/2007-BB, interpuesto por Comunidad de Propietarios de la Calle Venecia y Avda. América, 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 recurrida.

**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, Magistrado-juez del Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 4 de Zaragoza.