

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

EJECUCIÓN SUBSIDIARIA. OBRAS DE CONSERVACIÓN.

Deber urbanístico del propietario de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Ejecución subsidiaria municipal tras requerimiento infructuoso a la propiedad.

Carácter provisional de la liquidación notificada previa a las obras.

Valor informe pericial que fija el importe definitivo de las obras ejecutadas. No debatido por las partes.

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

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

Zaragoza a 1 de diciembre 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/ Casta Alvarez, representada y defendida por el Letrado Sr.D. L.A.R.G.

Demandado: Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora Sra. D<sup>a</sup> N.C.A. y defendido por el Letrado Sr. D. C.N.C.

**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 Casta Alvarez, Catalogado, contra el acuerdo de 11 de enero de 2007, por el que se resolvió, por el Vicepresidente del Consejo de Gerencia "quedar enterado" de las obras realizadas por ejecución subsidiaria en el edificio sito en Casta Alvarez, Catalogado, por un importe total de 110.992,81 €, y remitir al cobro dicha cantidad a la Comunidad de Propietarios.

**TERCERO.- De la parte recurrente:**

Se dicte Sentencia estimatoria de la demanda, 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, debiendo dejarla sin efecto.

2-Subsidiariamente, la Anulación de la citada resolución impugnada, al amparo de lo previsto en el artículo 63.1 LRJA y PAC, en la cuantía en que incorpore el coste de obras no valoradas ni notificadas a la Comunidad previamente a su ejecución, así como el coste de obras previstas inicialmente no ejecutadas materialmente y/o ejecutadas de forma deficiente, importe en que se individualizará y concretará en ejecución de Sentencia.

**CUARTO.- De la Administración demandada:**

Se dicte Sentencia mediante la cual se desestime el recurso formulado.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

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

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

2-Subsidiariamente, anulación de la resolución objeto de impugnación, al

amparo de lo establecido en el artículo 63.1 de la LRJAP y PAC, al no ajustarse a Derecho.

**SEGUNDO.-** En relación al primer motivo de impugnación (nulidad de la actuación impugnada por haberse dictado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido), la recurrente mantiene que se acordó la ejecución subsidiaria de una serie de obras de rehabilitación, valorándose inicialmente según Memoria de fecha 26 de agosto de 2003, en 65.804,42 €, más IVA. Posteriormente, sigue, se adoptó un nuevo Acuerdo, en virtud del cual con base a una nueva valoración, se sustituyó la valoración inicial de fecha 26 de agosto de 2003, por otra nueva de 29 de junio de 2004, por importe total de 73.127,77 €, IVA, incluido. Añade, que la citada valoración fue notificada a la Comunidad. Con base a lo expuesto, con fecha 21 de octubre de 2004, se dictó resolución acordando la ejecución subsidiaria de las obras de reparación del inmueble sito en Casta Alvarez, con arreglo a la memoria valorada que obra al Expediente Administrativo; por importe 73.127,77 €, con cargo a la propiedad de la finca. La Comunidad, sigue, desde la fecha de 21 de octubre de 2004, no ha recibido comunicación y/o notificación alguna en virtud de la cual se modifique la valoración reseñada con anterioridad. Por ello, la recurrente entiende que la decisión adoptada por la Administración, de cargar al cobro a la propiedad el importe de 110.992,81 €, se ha llevado a cabo de una forma totalmente arbitraria, unilateral, carente de base o justificación alguna. En suma, la recurrente entiende que dicha decisión es nula de pleno derecho.

Como dice la STS de Madrid de fecha 15 de noviembre de 2005:

*“La Sentencia de la sala Tercera del Tribunal Supremo 29 de noviembre de 1996, que reitera la doctrina consolidada de dicha Sala (Sentencias de 12 y 20 de marzo y 22 de octubre de 1991, 22 de enero y 24 de junio de 1992, 8 de junio y 27 de julio de 1993, 18 de abril de 1994 y otras muchas) que dentro del contenido normal del derecho de propiedad inmobiliaria -artículos 76 y 181.1 del Texto refundido de la Ley del Suelo de 1976- se integra un deber legal urbanístico de los propietarios de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, cuyo deber tiene su límite temporal o cesación, cuando resulta procedente la demolición en virtud de la aparición de una situación de ruina, o como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de septiembre de 1997 el ordenamiento urbanístico establece una definición del contenido normal del derecho de propiedad del que forman parte auténticos deberes, como son los de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. En este sentido la Administración ostenta potestad para dictar, en el ejercicio de sus funciones de policía en materia urbanística, ordenes de ejecución de obras dirigidas a los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles (artículos 181.1 de la Ley del Suelo y 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 junio 1978) con la finalidad de evitar que su deficiencia ocasione riesgos a personas y cosas y peligros para la higiene, y también para el sostenimiento de lo que se ha llamado la "imagen urbana" (Sentencias 30 de diciembre de 1989 y 27 de febrero de 1990). Estas potestades sólo pueden ejercerse previa instrucción de un expediente tramitado con los debidas garantías, en el que se compruebe la necesidad de las obras, teniendo en cuenta los principios de proporcionalidad y "favor libertatis" (artículo 6.2 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales) y se requiera formalmente al interesado su realización, detallando y concretando adecuadamente cuáles son las obras a realizar, salvo los supuestos de urgencia reconocida. Debe señalarse que dicho deber hoy establecido en el artículo 19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones que señala que los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público...”*

En nuestro caso, el expediente administrativo remitido y unido a las actuaciones, refleja que ya en fecha 25 de octubre de 2001 (notificación de 31 del mismo mes y año), se requirió a la recurrente para que “en plazo inmediato” procediese a realizar trabajos de revisión generalizada de fachada posterior y revisión de instalaciones. Todo ello resultaba de la visita de inspección ocular realizada por el

Servicio de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza, cuyo resultado se constata por el Arquitecto Técnico en fecha 5 de octubre de 2001, y reflejaba el deficiente estado en que se encontraba el edificio que nos ocupa, de lo que se concluía que procedía requerir a la propiedad del inmueble para que realizase una revisión generalizada de la fachada posterior, al objeto de conservar el edificio y en evitación de daños a personas o cosas.

Posteriormente -folio 9- en fecha 8 de noviembre de 2001 el Servicio de Disciplina Urbanística, constata que se ha comprobado que pese a notificarse debidamente al interesado la orden de ejecución dictada, no se había dado cumplimiento a la misma. Seguidamente, en fecha 18 de diciembre de 2001, se vuelve a constatar -en este caso por el Arquitecto del Servicio de Inspección- que realizada inspección ocular, se comprueba que las obras no han sido realizadas. El informe concluye que deberá requerirse de nuevo y efectúa una anotación sobre la valoración estimada de las obras, que fija en la suma de 2.500.000 pts. Posteriormente, en fecha 28 de febrero de 2002, se incóa a la Comunidad de Propietarios, expediente sancionador por la infracción urbanística cometida, consistente en la omisión del deber de conservación (artículos 184 y ss y 203 y ss, de la Ley 5/1999), expediente éste que culminó con la resolución de 11 de abril de 2002, por la que se sancionaba a la recurrente con multa de 150,25 €. En fecha 11 de julio de 2002, se dictó resolución imponiendo a la recurrente una multa coercitiva de 150,25 €, por incumplimiento de la orden de ejecución dictada el 18 de octubre de 2001, y requerir a la Comunidad de Propietarios para que en el plazo de dos meses de cumplimiento a lo dispuesto en la orden de ejecución de 18 de octubre. En fecha 7 de noviembre de 2002, se impuso a la recurrente una nueva multa coercitiva de 150,25 €, por incumplimiento de la orden de 18 de octubre, y se requirió a la Comunidad, para que en el plazo de 2 meses, diese cumplimiento a dicha orden.

Al folio 47, obra resultado de visita de inspección (la constatación es de fecha 26 de agosto de 2003), en la que se hace constar:

1-que no se han realizado las obras requeridas según resolución de octubre de 2001.

2-que existen además las siguientes deficiencias, no contempladas en las ordenes de ejecución anteriores.

a) La escalera de bajada al sótano, se ha desprendido la hoja inferior de ladrillo lo que puede ocasionar una disminución de su capacidad portante.

b) El forjado techo del sótano, ahora apeado (con algunos puntales, de madera antiguos y puntales metálicos de colocación más reciente), se encuentra en muy mal estado debido al ataque por insectos xilófagos (o pudrición en algunos casos) que sufren la mayoría de sus vigas de madera. Por ese motivo, algunas de las vigas del fondo del sótano, parece que incluso carecen de apoyo (en el muro) en su extremo izquierdo.

c) Se aprecian algunas grietas y deformación hacia el interior del sótano del muro situado en la zona anterior derecha del edificio (zona más cercana a la Calle Casta Alvarez en el lado que da al solar colindante situado a su derecha). No obstante, la zona está apuntalada contra el muro del lado opuesto y los testigos de yeso colocados en fecha 15 de noviembre de 2001, parece que no se han figurado.

d) En el interior del edificio se aprecia la existencia de fisuras y grietas en muros y tabiques. Algunas de estas grietas, se sitúan en la parte posterior del edificio, donde, según información facilitada por algunos de los propietarios, hubo durante un tiempo una filtración en el sótano, que ya fue reparada. Esta filtración pudo ocasionar asentamientos en esta parte del edificio.

e) Tanto el canalón de cubierta como el alero y el remate de la cubierta presentan en la fachada que da al patio posterior, un estado muy deficiente, lo que esta ocasionando humedades en esta zona del edificio.

f) La suciedad acumulada en la terraza del patio posterior del edificio (no accesible directamente desde ninguna de las viviendas) contribuye a crear un foco de insalubridad y malos olores en el edificio.

Tras esta exposición, se concluye que procede requerir nuevamente a la propiedad para que realice las obras contempladas y no realizadas, en las ordenes de ejecución anteriores (revisión generalizada de fachada posterior y de instalaciones) y especifica las obras que deben hacerse bajo dirección técnica. Seguidamente, a los

folios 49 a 52, consta “Memoria Valorada de las obras a realizaren el edificio situado en C/ Casta Alvarez”, en la que aparecen detalladas las obras a realizar y importe y se constata como importe global de las mismas el de 10.948.934 pesetas, o 65. 804,42.

Al folio 68, obra resolución de 4 de diciembre de 2003, en la que se requiere a la recurrente para que en el plazo de 3 meses, proceda a realizar las obras dictadas fecha 25 de octubre de 2001, consistentes en revisión generalizada de fachada posterior y revisión de instalaciones, así como, requerir la realización de obras de revisión y reparación de la losa de la escalera de bajada al sótano, de forma que quede garantizada su estabilidad; Revisión y reparación de todo el forjado techo del sótano de forma que quede garantizada su total estabilidad sin necesidad del actual apuntalamiento; Revisión y reparación, si procede, del muro de sótano especialmente el tramo situado en la zona anterior derecha del edificio (zona más cercana a la calle Casta Alvarez, en el lado que da al solar colindante situado a su derecha), adoptando las medidas necesarias para garantizar su total estabilidad sin necesidad del actual apuntalamiento; Se procederá además, al cierre y sellado de las grietas existentes en esta parte del muro; Atestiguado de las grietas existentes en el interior de los pisos y control posterior de los testigos; En el caso de que las grietas continúen abriéndose, deberá procederse a determinar y posteriormente eliminar las causas de esta patología; Una vez comprobado que las grietas se han estabilizado (han dejado de abrirse) se procederá al cierre y sellado de las mismas; Revisión y reparación de la cubierta, canalón y bajantes de la parte posterior del edificio, de formas que quede garantizada su total estanqueidad; Limpieza, desinfección y desinsectación de la terraza existente en el patio interior del edificio. En la misma resolución se advertía al interesado que el acuerdo era ejecutivo y ejecutorio desde el momento de su notificación, y que ello facultaba a la Administración para la adopción de cualesquiera de los medios para la ejecución forzosa de los actos, y concretamente para su ejecución subsidiaria, por un importe de 65.804,42 €.

Al folio 71, consta que en fecha 30 de abril de 2004 se constata que realizada visita de inspección ocular “aparentemente” las obras ordenadas no han sido realizadas, por lo que se propone un nuevo requerimiento para su ejecución o la ejecución subsidiaria.

Al folio 76, obra resolución de 17 de junio de 2004, por la que se acuerda la ejecución subsidiaria de las obras requeridas a la propiedad de la finca con arreglo a la Memoria Valorada y por un importe de 65.804,42 €.

Tras ello, a los folios 79 y ss, aparece una Memoria Valorada estimada y actualizada, de las obras a realizar en el edificio (fecha 29 de junio de 2004), por importe de 73.127,77 €, lo que llevó a rectificar el primer importe de 65.804,42 €, fijado en acuerdo de 17 de junio de 2004 y al dictado de una nueva resolución de 3 noviembre de 2002, en la que se rectifica el tema del importe y se vuelve a acordar la ejecución subsidiaria de las obras.

Finalmente se acordó el archivo de las actuaciones (fecha 25 de enero de 2005), y en fecha 11 de enero de 2007 -folio 99- el Ayuntamiento quedó enterado de la realización de obras por ejecución subsidiaria en Casta Alvarez, remitiendo el cobro a la propiedad del edificio, dando traslado a la Unidad de Ingresos Urbanísticos, por un importe de 110.992,81 €, importe éste que se determina a la vista de las certificaciones de la obra realizada y su importe, y a la vista de los imprevistos surgidos en el desarrollo de las obras que motivó el desfase existente entre la obra ejecutada y la memoria valorada notificada a la propiedad, y que consistieron en patologías estructurales y excesos de medición, puestos de manifiestos en el desarrollo de las obras, lo que implicó la correcta reparación y consolidación del edificio.

Pues bien, respecto de la inexistencia de aquietamiento de la propiedad al precio de las obras realizadas por Ayuntamiento, ha de señalarse evidentemente que la propiedad no se conforme con el precio de las obras es intrascendente pues resulta obligada a abonar su valor tal y como señala el artículo 98 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común habrá lugar a la **ejecución subsidiaria** cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado, y en este caso, las Administraciones Públicas realizaran el acto, por sí o a través de las personas que determinen, a costa del obligado y el **importe** de

los gastos, daños y perjuicios se exigirá conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

Véase que el artículo 98 LRJAP y PAC, establece:

*“Artículo 98. Ejecución subsidiaria.*

*1. Habrá lugar a la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado.*

*2. En este caso, las Administraciones Públicas realizarán el acto, por sí o a través de las personas que determinen, a costa del obligado.*

*3. El importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.*

*4. Dicho importe podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.”*

En su consecuencia, cualquier liquidación notificada previamente a la realización de las obras, es meramente “provisional” y a reserva de la liquidación definitiva liquidación ésta que es imposible notificar antes de la posibilidad de que exista, es decir, antes de que se hayan llevado a cabo las obras efectivamente necesarias y haya podido valorarse su importe real en razón a la actuación material efectivamente realizada. Por ello ello, deberá desestimarse la pretensión formulada por la parte recurrente con carácter principal (pretensión de nulidad de pleno derecho de las actuaciones por haberse prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido) ya que, observadas las actuaciones seguidas en el expediente administrativo remitido y antes expuesto parcialmente, no cabe duda alguna de los sucesivos requerimientos efectuados a la recurrente para la realización de las obras, de la determinación de las mismas y sus sucesivas actualizaciones tanto desde el punto de vista de su necesidad como de su valor, así como del incumplimiento reiterado de la recurrente en a su ejecución, lo cual dio lugar a la ejecución subsidiaria que nos ocupa.

Otra cosa es que la discusión verse sobre la disconformidad de la parte con el importe reclamado, cuestión ésta que constituye la pretensión subsidiaria de la actora y a la que haremos referencia en el siguiente Fundamento de Derecho.

**TERCERO.-** Pues bien, la discusión sobre el valor o importe de las obras por el que se reclama y cualquier pretensión en relación al mismo, resulta admisible ante esta sede y exige para poder concluir en relación a dicho extremo, la realización de la oportuna prueba pericial.

En el caso que nos ocupa dicha, prueba se realizó a instancia de la recurrente, a través de perito designado judicialmente y con el siguiente resultado.

1- En primer lugar, se pregunta a la Perito, si las obras que constan descritas la Memoria Valorada (folios 79 a 83 del expediente administrativo), han sido ejecutadas en su integridad en la Comunidad de Propietarios de la C/ Casta Alvarez, o bien han sido ejecutadas parcialmente.

La Perito manifiesta que la reparación entre las obras descritas en el informe: puntos del a) al f), (folios 47 a 48 del exp. municipal), que acompaña a la Memoria, Valorada (folios 49 a 52 exp. municipal), y las realmente ejecutadas tiene una doble versión, puesto que alguna de las obras requeridas en el informe no figuran en la valoración:

El punto a) -sigue- Revisión y reparación de la losa de la escalera de bajada al sótano, de forma que quede garantizada su estabilidad.

Aquí manifiesta que no figura en las partidas de la valoración, pero se ha realizado la demolición y reconstrucción total del tramo mas largo de la escalera de bajada al sótano, con formación de peldaños.

El punto b) Revisión y reparación de todo el forjado techo sótano.

Se valora la totalidad del forjado planta baja 175 m<sup>2</sup>, pero se ha ejecutado solamente el forjado del local a la derecha del zaguán de entrada, que medidos “in situ” resultan unos 66,5 m<sup>2</sup> aproximadamente. No obstante ha quedado suprimido el apuntalamiento.

No se ha realizado tampoco el solado de pavimento de gres sobre este forjado, habiéndolo dejado con una terminación de hormigón rugoso.

El punto c) Revisión y reparación si procede, del muro de sótano, especialmente el tramo situado en la zona anterior derecha del edificio.

Se ha reforzado con muros sólidos de hormigón (que no figuraban en valoración) quedando toda la zona de sótano cercana a fachadas y medianil derecho consolidado, y debe suponerse que se ha recalcado correctamente su cimentación, sin embargo esta parte queda oculta en el subsuelo.

Queda ejecutada la reparación total del muro con un aumento considerable de la valoración, tanto por partidas añadidas, como en m<sup>3</sup> de tierras excavadas y transportadas a vertedero, como en m<sup>3</sup> de hormigón certificado.

El punto d) Atestiguado de las grietas existentes en el interior de los pisos.

Sólo se ha podido observar un testigo colocado en muro de la escalera realizado exclusivamente con yeso, ya que los vecinos presentes afirman que en las viviendas no se ha realizado nada y no facilitaron el acceso.

En presupuesto, los testigos figuran realizados con cristal y yeso.

Punto e) Revisión y reparación de la cubierta, canalón y bajantes.

En la cubierta existe un lucernario acristalado cuyo acceso, en situación cotidiana es absolutamente imposible alcanzar, habiéndose realizado la obra a través de éste, colocando escaleras y medios de acceso para los operados. Por lo cual, no se ha podido inspeccionar la cubierta y zonas reparadas, sin embargo los vecinos presentes han manifestado que no sufren goteras.

La reparación consistía en la reconstrucción del último metro del faldón de cubierta posterior. En certificación final aumenta ligeramente, de 11 a 16 m<sup>2</sup>, la superficie sobre la que se ha actuado en cubierta y añade 60 m<sup>2</sup> de retejado.

El canalón posterior no se ha sustituido.

El punto f) Limpieza, desinfección y desinsectación.

La terraza posterior está completamente saneada pero con un aumento excesivo en la medición certificada.

Tras ello, mantiene que figura además en el presupuesto adjunto al informe, lo siguiente:

8 Ud. Desmontaje de lavabo, bidé inodoro, etc., incluso accesorios y transporte de escombros a vertedero.

Los vecinos presentes no pueden determinar a qué lavabos, bidés e inodoros hace referencia e indican que no se ha suprimido ninguno.

M2 Pintado de paramentos horizontales o verticales con dos manos de plástico especial para exteriores, siendo los colores a elegir por la dirección facultativa.

No se detecta -dice- ningún pintado de fachada al exterior, en caso de que se haya efectuado en fachada posterior con pintura al cemento, en esta fachada se considera que el revestimiento de mortero no se ha sustituido correctamente y tiene agrietamientos muy visibles por lo que no está en condiciones de ser pintada.

M2, pintura al esmalte sobre carpintería de madera, con una mano de imprimación y dos de acabado, siendo los colores a elegir por la dirección facultativa.

No queda determinado donde debería realizarse esta partida y la carpintería colocada de fachada posterior está sin pintar.

M2 reparación de fisuras en obra de fábrica de ladrillo a cara vista, incluido sellado y evacuación, carga y transporte de escombros a vertedero.

El mismo Técnico municipal, sigue, indica que esta actuación debería realizarse sobre los muros de ladrillo macizo del sótano para consolidar la base del medianil derecho, sin embargo lo que se ha ejecutado, para consolidar dichos muros antiguos, es la construcción de un muro de hormigón doblando al original de ladrillo en mal estado.

En este caso se ha sustituido una forma de reparación por otra de distinta ejecución pero más sólida, con lo cual no tiene sentido la reparación de fisuras en el muro consolidado. Quedan algunas zonas de muro de ladrillo a cara vista pero no se han detectado la reparación de fisuras.

M2 repaso general de fachada con saneado de partes revestidas en mal estado y restitución de las mismas por un nuevo revestimiento de la misma composición, quedando listas para su repintado.

No se ha ejecutado. Quedan zonas deficientes, con posibilidad de desprendimientos del material de revestimiento.

M1 reparación y reconstrucción en caso necesario, de alero de madera

sencillo, hasta 0,50 m de vuelo, incluso retirada, carga y transporte de escombros resultantes a vertedero.

No se ha ejecutado.

P. A Revisión de instalaciones de agua y vertido del edificio.

Existe un escape importante de agua en el sótano, procedente del empalme de una tubería de desagüe con el colector general del edificio. Este goteo constante puede perjudicar gravemente a la cimentación del edificio.

No obstante, el tiempo transcurrido entre la 5ª certificación de las obras (20 diciembre 2004) y la visita realizada (mayo 2008), hace imposible pronunciarse en si la partida, en su día, se ejecutó correctamente o no.

Es importante reparar esta fuga de agua.

De las partidas que hacen referencia a elementos demolidos, no puede comprobarse la naturaleza del material demolido, la dificultad de ejecución ni la medición ejecutada.

Tras todo lo expuesto, la Perito concluye: De todo ello se desprende que no se han ejecutado la totalidad de las obras descritas en el informe y memoria valorada, otras se han ejecutado de forma distinta, otras parcialmente, y en cambio, se han ejecutado otras que no estaban requeridas, como:

2574 kg. hierro en perfiles.

26 M2 Demolición de falso techo de cañizo enlucido de yeso, limpieza, retirada de escombros y transporte de escombros resultantes a vertedero.

10 M3 Demolición de fábrica de mampostería, con compresor, incluso retirada, carga y transporte de escombros a vertedero.

137 M2 Picado de guarnecido de yeso en paramentos horizontales y verticales, incluso retirada, carga y transporte de escombros a vertedero.

150 M2 Solera de hormigón HA-25/p/C20/L, de 20 cm, de espesor, incluso maestrado.

25 M2 Falso techo de escayola lisa, colocada.

60 M2 retejado de cubierta con sustitución de hasta un máximo de 9 tejas por m2.

8 M2 recibido de cerco de ventana, metálica, de madera o aluminio, con mortero.

6 Ud. suministro en obra de cerco de ventana, con galce, de madera de pino para pintar de 12 cm, hasta una superficie de 1,60 m<sup>2</sup>.

Estas partidas conllevan:

Acristalamiento con luna Cristañola, incolora de 5 mm, incluso colocación de junquillos, silicona o masilla, sobre madera, aluminio o hierro.

90 horas de oficial de 1ª, soldando con eléctrica, incluyendo electrodos. Montado de estructura construida con perfiles laminados.

105 M2, solera de hormigón de HA-25/P/20/L, de 20 cm de espesor, incluso maestrado.

Algunas de estas partidas son necesarias para la ejecución de los trabajos que se describen en memoria.

2- En segundo lugar, se interroga a la Perito sobre si las obras ejecutadas se han llevado a cabo correctamente o, por el contrario, presentan importantes deficiencias que exigen y requieren subsanación.

-aquí primeramente la Perito mantiene que al tramo de escalera de bajada al sótano, no se le ha dado un acabado de baldosa o similar al resto, sino que se han formado las gradas acabando con una capa de mortero de cemento. Concluye que dado su uso restringido, no tiene importancia.

-sigue manifestando que no hay presencia de planos estructurales que definan secciones, dimensiones y armaduras de lo ejecutado y aunque, aparentemente la obra parece correcta, sin datos no es posible pronunciarse en relación a la consolidación del muro del sótano, que incluye en su valoración "recalce de cimentación".

-lo mismo ocurre, añade, con la parte de forjado reconstruido, sin datos de las viguetas, armaduras, grosor del forjado y sobrecarga de uso, que debe soportar. Además mantiene que se observan humedades por filtraciones del exterior tanto en el forjado reconstruido como en los muros.

-la partida de repaso general de fachada con saneado de partes revestidas en mal estado, (totalidad de fachada posterior), no se ha ejecutado y tiene deficiencias

importantes.

-la revisión de instalaciones de agua y vertido del edificio, adolece de un escape importante de aguas en el sótano y debe ser reparado urgentemente, de lo contrario puede perjudicar a la cimentación del edificio.

-es importante el control de las grietas del medianil derecho. La separación entre el muro de fachada con el muro medianil; se produce a causa del pandeo de la fachada al nivel del primer forjado viéndose fisuras de momento incipientes, en el ladrillo a cara vista. Esta patología, será progresiva.

3- Por último, se pregunta a la Perito si a la vista de las obras efectivamente ejecutadas y forma de ejecución de las mismas, el importe repercutido al cobro a la Comunidad es ajustado a los precios de mercado, y en caso de contestación negativa, determine y fije el precio que estime adecuado en atención a las obras efectivamente ejecutadas y estado de ejecución de las mismas.

Aquí, para mejor concluir la Perito diferencia entre lo requerido y lo ejecutado, certificación y presupuesto, y cantidad que considera aceptable, y sin perjuicio de lo que en este apartado manifiesta -a cuyo contenido íntegro nos referimos- concluye que la suma que considera justificada incluido IVA, asciende a la de 56.686,93 €.

Tras ello, matiza que:

1-pueden existir partidas que por falta de datos se han realizado o no, y se pudieran incluir.

2-las cantidades entre paréntesis y tono gris, que suman 9.934,56 €, no están sumadas al total.

3-se aceptarán aquellas (toda o en parte) que se justifique donde se han ejecutado y su medición, aportando planos o esquemas utilizados durante la obra o detalles aportados por los Técnicos, albaranes o facturas, que especifiquen la obra, o bien si la dirección facultativa afirma que se ha realizado correctamente la partida, caso ésta en que a la cantidad aceptada deberá añadirse un 2,5 % de S.S y 19 % de gastos y beneficios, deducir baja e incluir IVA.

Pues bien, lo primero que poner de manifiesto es que ninguna de las partes, han solicitado aclaraciones al informe pericial hasta aquí expuesto. Por otro lado, entendemos que dicho informe se ha realizado con las garantías de objetividad e imparcialidad exigibles, que resulta ampliamente argumentado y justificado (concretamente la Perito mantiene haber analizado la documentación obrante en Autos, expediente administrativo, se ha visitado el edificio y se ha consultado con los Técnicos municipales que firman la memoria valorada), y que, sus conclusiones, reiteramos, no debatidas a instancia de ninguna parte y concretamente de la representación y defensa de la Administración demandada, desvirtúan la presunción de legalidad y eficacia de la actuación administrativa, debiendo entenderse que la suma a reclamar a la recurrente, será la de 56.686,93 €, sin que el hecho de que existan liquidaciones provisionales previas notificadas a la recurrente, pueda suponer un obstáculo a este pronunciamiento, ya que, no olvidemos, tales liquidaciones no son definitivas, sino “meramente provisionales” y resultan perfectamente modificables por las actuaciones efectivamente realizadas y por ende, por la valoración que a las mismas deba de atribuirse, con independencia de previsiones superadas en uno u otro sentido por la realidad.

Debe por ello estimarse parcialmente la demanda, y anular -también parcialmente la actuación administrativa recurrida- en el sentido de que la cantidad que puede y debe remitirse al cobro a la recurrente, debe quedar fijada la suma de 56.686,93 €, confirmándose por el resto íntegramente.

**CUARTO.-** 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

Estimar parcialmente, el presente recurso P.O 453/2007-AC interpuesto por Comunidad de Propietarios de la Calle Casta Alvarez de Zaragoza, 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 no conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa recurrida, anulándola parcialmente en el sentido de que la cantidad que puede y debe remitirse al cobro de la Comunidad de Propietarios es la de 56.686,93 €, y no la de 110.992,81 €, que se fijaba en el acto recurrido, confirmándola por el resto íntegramente.

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

Así por esta Sentencia, lo pronuncia y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez del Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 4 de Zaragoza.