

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

ORDEN DE EJECUCIÓN. OBRAS DE REPARACIÓN EN FACHADA.

Progresivo deterioro del ornato. No peligro.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Javier Albar Garcia

En ZARAGOZA, a veintiocho de enero de dos mil nueve.

El Sr D. JAVIER ALBAR GARCIA, Magistrado-Juez de Contencioso/Administrativo nº 2 de Zaragoza y su Partido, habiendo visto los presentes Autos de Procedimiento Ordinario 301/2008-SECCION B/D seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente Comunidad de Propietarios Calle Domingo Ram nº 55 de Zaragoza, representada por la Procuradora Doña A.P.C. bajo la dirección Letrada de Doña P.B.C., y de otra el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por Procuradora Doña N.C.A. bajo la dirección Letrada de D. F.R.T. sobre "Resolución de Gerencia de Urbanismo, de 12/6/08 que desestima recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de 21/4/08 por el que se procede a requerir a la propiedad de la finca sita en C/ Domingo Ram 55, para que ejecute obras de revisión y reparación recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo del Consejo de Gerencia generalizada de fachada en el plazo de tres meses. (exp 0625.074/08)", y,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que mediante escrito de fecha 10 de Julio de 2008 se interpuso por Comunidad de Propietarios Domingo Ram 55 de Zaragoza, recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación:

"Resolución de Gerencia de Urbanismo, de 12/6/08 que desestima recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de 21/4/08 por el que se procede a requerir a la propiedad de la finca sita en C/ Domingo Ram 55, para que ejecute obras de revisión y reparación generalizada de fachada en el plazo de tres meses (exp. 0625.074/08)".

Acordándose incoar procedimiento ordinario, el cual debería sustanciarse conforme a lo dispuesto en el art. 45 y ss. de la LJCA, y reclamándose el oportuno expediente administrativo.

SEGUNDO.- Tras recibirse el expediente reclamado, se dio traslado del mismo a la recurrente para que en el plazo de veinte días formalizase la oportuna demanda, habiéndolo hecho mediante el escrito que consta unido, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos.

Una vez formalizada la demanda, se dio traslado a la Administración demandada, con entrega del expediente administrativo, para que contestara a la misma en el plazo de veinte días, habiéndolo hecho conforme consta en Autos.

TERCERO.- Que mediante Auto de fecha 31 de octubre de 2008 se acordó fijar la cuantía del recurso en 17.554,74 Euros, acordándose el recibimiento del procedimiento a prueba, practicándose las propuestas y admitidas y declaradas pertinentes con el resultado que obra en Autos, practicándose seguidamente el trámite de conclusiones.

CUARTO.- Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se recurre el acuerdo de Gerencia de Urbanismo del

Ayuntamiento de Zaragoza de 12-6-2008 que confirmó la de 21-4-2008 que había ordenado ejecutar una serie de obras de revisión y reparación generalizada de la fachada del inmueble de la calle de Domingo Ram 55.

Se alega nulidad de la resolución en cuanto hubo una primera Orden de ejecución de 19-6-2006 que fue revocada, así como una sanción, por resolución de 11-5-2007, así como, en cuanto al fondo, innecesariedad de las reparaciones por no afectar a cuestiones de seguridad o estabilidad.

SEGUNDO.- Como antecedentes, tenemos que se inició, un expediente en 1999, el cual culminó en la resolución de 19-6-2006, en la cual se hacía referencia a unas reparaciones que se estimaban en 43.909,50 euros. Recurrída ante este mismo Juzgado como 664/2006, el 11-5-2007; a la vista del informe emitido por el perito señor U.M. de abril de 2007, que disminuía notablemente las partidas y cifraba las reparaciones en 10.243,31 euros, folio 166, el Ayuntamiento, el 11-5-2007, acordó revocar la resolución recurrida e incoar nuevo procedimiento con base en una nueva valoración, emitida por el Ayuntamiento el 9-5-2007, folio 153, que lo cifraba en 17.554,74 euros.

Como consecuencia de ello, y tras dar audiencia a la parte, se dictaron las resoluciones recurridas.

TERCERO.- Con relación a la primera alegación, la parte dice que se dictó resolución por satisfacción extra procesal por Auto de 31-5-2007, con lo cual, puesto que se pedía la anulación de la resolución por caducidad, y subsidiariamente por declaración de inexistencia de los daños, dicha resolución equivaldría al cierre total del asunto.

Debe rechazarse tal pretensión, ya que en Derecho administrativo es usual que pueda anularse una resolución, por los motivos que sea, sin que ello suponga que no puede reabrirse el asunto, como puede ser cuando hay un procedimiento sancionador por caducidad o por cualquier otro defecto de tipo formal. Del mismo modo, puede haber una resolución en la cual se deniegue un derecho, por ejemplo una licencia, sin que ello implique que no pueda volver a pedirse una licencia, aunque con las correspondientes alteraciones para soslayar el problema anterior.

Además, la resolución que acordó la revocación conforme al art. 105 de la Ley 30/1992 ya decía que el motivo de tal revocación era que se había hecho un nuevo informe que había corregido notablemente el anterior, con lo cual no podía caber duda del alcance de la resolución, que corregía el notable exceso en la valoración de las obras que se querían realizar pero que en absoluto decía que no hubiese defectos que corregir. Ante ello, revocada la resolución, el pleito no podía continuar, pues había desaparecido el objeto al estimarse una anulación que, no se olvide, en un primer término se pedía por motivos formales, no sustantivos, en concreto la caducidad.

Por otro lado, estamos ante una actividad de control de la Administración en relación con el buen estado de las edificaciones, por lo que siempre que se aprecie que existe un mal estado, tiene el Ayuntamiento la facultad de abrir el procedimiento, salvo que por la misma situación se haya dictado ya una resolución judicial estimatoria del recurso, en cuyo caso sí operaría la cosa juzgada, y siempre que hubiese sido sobre los mismos problemas.

CUARTO.- Con relación al fondo de la cuestión, hay que hacer una previa advertencia, la orden de demolición tiene por objeto que se hagan las reparaciones exigibles conforme a la normativa urbanística, en este caso el art. 184 de la LUA, pero ello no quiere decir que sea imprescindible que el obligado realice la obra por el medio y con la cuantía que se prevé en la orden, siendo esencialmente un deber de resultado. La misma contiene un presupuesto en cuanto por un lado facilita la labor de cara a una hipotética ejecución subsidiaria y de otro permite determinar si concurre el límite que el propio art. 184 LUA fija, en su párrafo 3, que es el estado de ruina. Por ello, la valoración ni impide que la propiedad ejecute por menos dinero la obra ni impide que, llegada la ejecución subsidiaria, se pueda discutir lo justificado de los pagos hechos por el Ayuntamiento, si resultan excesivos en sus partidas.

Por otro lado, y a despecho de lo que pretende la parte, la obligación de los

dueños de los inmuebles es la de mantenerlos en las debidas condiciones “*de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y artística*”, no estando limitadas las órdenes de ejecución a los casos en que haya riesgo para la seguridad de propios o de extraños.

QUINTO.- Sentado lo anterior, la pericial 8 (o testifical-pericial como afirma el Letrado municipal) del señor U.M., Perito de la parte en el anterior pleito, y cuyo informe dio lugar la reconsideración municipal de su anterior actuación, fue muy esclarecedora, ya que vino a concluirse que hay una sustancial coincidencia entre el informe municipal y el suyo.

Así, en cuanto a la partida de pintura manifestó estar de acuerdo, reconociendo expresamente que las condiciones de ornato pueden ser objeto de tal orden, siendo 2.806,44 euros y considerando la superficie, que es la que él había dado anteriormente de 273 m², siendo partida casi idéntica a la suya.

En cuanto al repaso general de fachada, dijo no estar de acuerdo con la cuantía por unidad, que el Ayuntamiento cifró en 10,89 euros/m² y él había fijado en 6,20 euros/m², estando de acuerdo en la superficie afectada, siendo incluso algo inferior, la superficie el informe municipal, 252 m² frente a 275,3 m². No obstante, aquí hay un sólo concepto del Ayuntamiento, 2.744,28 euros, que se correspondería a las partidas 1 y 3 del Sr. U., que son 1.562,28 por reposición del revoco en el canto del forjado del suelo de la planta 1^a, 55,70 m², y 1.706,86 por repasos puntuales en el revestimiento de fachada, totalizando 3.269,14, siendo algo superior la del señor U. a la del Ayuntamiento, 2.744,28 euros, que engloba ambas partidas, ya que aquél para el revoco da 55,70 m² a 28,20 €/m² más los 1706,86 de repasos en 275,30 m² ya explicados. Es decir, al final el precio medio de estas dos partidas se aproximaría mucho al precio medio dado por el Ayuntamiento que no distingue estos dos conceptos. En todo caso, ya dijo que el coste depende del momento concreto, la empresa la que se consulte, etc.

La única discrepancia de relevancia, es la del coste de los andamios, que cifra el Ayuntamiento en 6.120,66 euros, mientras que él considera que se puede hacer con la misma seguridad, pero mucho más sencilla y menos invasiva, con una plataforma elevadora, que daría lugar a 600 euros.

Por tanto, lo que es evidente es que es correcto el requerimiento municipal, estando la recurrente obligada a realizar las reparaciones, aunque no haya peligro por caídas, ya que manifestó el Perito de parte que el mortero lo que sufre es un proceso progresivo de deterioro que provoca la caída en granos de arena, inofensiva. En todo caso, tal caída puede ensuciar a los viandantes o provocar problemas de caída en los ojos y no tiene por qué estar así, pues afecta al ornato, incluido en el 184 de la LUA 5/1999, además de que su reparación hace que se mantenga la impermeabilización.

Por todo ello, procede desestimar el recurso, sin perjuicio de que la recurrente pueda actuar con un presupuesto que se ajuste más al informe del señor U. que al del Ayuntamiento y sin perjuicio de que, en caso de haber una ejecución subsidiaria, y si el Ayuntamiento insiste en obrar por medio de andamios, pueda la parte cuestionar dicho coste.

SEXTO.- No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, conforme al art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación

FALLO

Que debo desestimar y desestimo en su totalidad el recurso interpuesto por la Comunidad de Propietarios de Domingo Ram 55, de Zaragoza contra el acuerdo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 12-6-2008 que confirmó la de 21-4-2008 que había ordenado ejecutar una serie de obras de revisión y reparación generalizada de la fachada del inmueble de la calle de Domingo Ram 55, sin perjuicio de que en su caso pueda combatirse la hipotética reclamación del coste de la ejecución subsidiaria, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del

recurso.

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