
EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Recurso nº 1398/1994. Sentencia nº 435 (14-6-1997)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA.

REQUERIMIENTO REPARACIÓN DEFICIENCIAS. Urbanización del terreno.

Ausencia de audiencia previa.

Condiciones de licencia de obras: establecimiento de servicios urbanísticos.

Deficiencias en urbanización: requerimiento de subsanación.

Advertencia de ejecución subsidiaria (aval) e inicio de procedimiento sancionador.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Jaime Servera Garcias

Magistrados

D. Eugenio A. Esteras Iguacel

D. Fernando García Mata

D. Alejo Cuartero Navarro (*Ponente*)

D^a. Flor M^a L. Sánchez Martínez

En Zaragoza a catorce de junio de mil novecientos noventa y siete.

En nombre de S.M. el Rey.

Son objeto de impugnación la resolución de 23 de septiembre de 1994, de la Alcaldía-Presidencia, sobre requerimiento para efectuar reparación de deficiencias en urbanización de terreno, sito en la Carretera de Castellón, Km. ... (Expediente 3.071.813/94; Ejecución de Planeamiento, Sección Jurídica de Proyectos Privados).

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – La parte actora en el presente recurso, por escrito que tuvo entrada en la Secretaria de este Tribunal en fecha 13 de diciembre de 1994, interpuso recurso contencioso administrativo contra la resolución citada en el encabezamiento de esta sentencia.

SEGUNDO. – Previa la interposición del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda en súplica de que se dicte sentencia por la que se declaren nulos o en su caso se anulen, los acuerdos recurridos, concretamente la resolución de la Alcaldía Presidencia del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza de fecha..., y la posterior resolución, también de Alcaldía Presidencia, adoptada como consecuencia de aquélla, dejándolos sin ningún valor ni efecto, con costas a quien se opusiere a estas justas peticiones.

TERCERO. – La Administración demandada, en su contestación a la deman-

da, suplicó se dicte sentencia por la que se desestime íntegramente el recurso, con imposición de costas a la actora, y asimismo la codemandada, previa oposición a la cuantía, suplicó sentencia por la que se desestimara íntegramente el recurso planteado, con imposición de costas a la actora.

CUARTO. – Recibido el proceso a prueba, se propuso por la actora la de confesión y la documental, y por la codemandada la documental y la testifical, que se practicaron, con el resultado que consta en autos.

QUINTO. – Finado el período probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose para votación y fallo del recurso el día 24 de abril de 1997, suspendiéndose para mejor proveer.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – La litis ha quedado conformada en el hecho de el representante legal de la Comunidad de Propietarios del Polígono Miguel Servet, Fase 1, denunciara al Ayuntamiento de Zaragoza, la infracción urbanística cometida por la promotora —hoy actora—, según informe en el que se valoraban los defectos de urbanización en dicho Polígono Industrial, en 11.600.208 pesetas motivando con ello que dicha Corporación Municipal dictara la resolución objeto de recurso, de 23 de septiembre de 1994, por la que se requería a la F. H. C.B., para que efectuara la reparación de las deficiencias detectadas en la urbanización, en terreno sito en Carretera de Castellón Km...., en cumplimiento de la Condición Primera de la licencia de edificación para naves industriales, otorgada por el Consejo de Gerencia el 18 de diciembre de 1989, estableciendo un plazo de ejecución de tres meses, comprendiendo la totalidad de los servicios urbanísticos proyectados, conforme a la Autorización Previa, Estudio de Detalle y licencia de obras concedida, debiéndose efectuar las obras de conformidad con los Servicios Técnicos Municipales.

En dicha resolución se advertía, además, de la ejecución subsidiaria municipal de las referidas obras, con cargo al interesado, mediante la ejecución del aval bancario por importe de 5.500.000 pesetas constituido con fecha 11 de enero de 1990, caso de ignorar referido requerimiento, comunicando, a la vez, el inicio del oportuno procedimiento sancionador, por incumplimiento de las obligaciones asumidas en la licencia de edificación, respecto a la reparación de la urbanización existente, y se mantenía la carga de urbanización, asumida en la Autorización Previa (otorgada por el Consejo de Gerencia, el 12 de abril de 1989) y reiterada en la licencia de edificación, inscrita en el Registro de la Propiedad número 6, con fecha 3 de enero de 1990, por importe de 6.000.000 de pesetas, con incremento anual y acumulativo del 8% hasta el día 16 de mayo de 1994.

SEGUNDO. – La parte actora opone a la citada resolución, objeto del presente recurso, y a otras subsiguientes cuya acumulación no ha sido aceptada, la nulidad de pleno derecho o la anulabilidad de los mismos, en petición subsidiaria, al amparo, respectivamente, de los artículos 62-1 y 63-1 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, invocando indefensión y la

antijuridicidad de dar por buena solamente la postura y actividad de una de las partes interesadas, hoy codemandada, exponiendo, además, que se habían conculcado los artículos 78 y siguientes de dicha Ley 30/1992, reguladores de la instrucción del procedimiento; al omitirse la vista al interesado, la contradicción necesaria, la notificación de la existencia del expediente, la prueba de las obras a realizar, y la valoración y concreción de las mismas, entendiéndose, asimismo, que eran dos cuestiones distintas la obligación relativa al aval bancario, por 5.500.000 pesetas y otra la referente a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la carga de urbanización por importe de 6.000.000 de pesetas, correspondiendo la primera al cumplimiento de la urbanización de las calles concedidas al Ayuntamiento de Zaragoza, como consecuencia de la promoción de naves industriales en carretera de Castellón, según el expediente, y la segunda era una carga transmitida a todos y cada uno de los compradores, o carga urbanística «propter rem», siendo de contenido imposible al no ser la actora titular registral de las fincas, denunciando la indeterminación y confusión entre las deficiencias de la urbanización existente y la ejecución de la totalidad de los servicios urbanísticos.

Entendía la parte actora igualmente, en referencia al punto cuarto de la resolución, relativo al inicio del expediente sancionador, que no puede existir incumplimiento cuando la obligación esta avalada.

TERCERO. – Siendo de carácter previo el estudio si en el presente caso se ha dado causa de nulidad o anulabilidad en la tramitación del expediente origen del acto administrativo impugnado, ha de valorarse la naturaleza del mismo que no puede ser otra que de servir de constatación al cumplimiento o no de las obligaciones por parte de quien tenía como condición realizarlas, facultad y aun derecho que corresponde a la Administración con carácter general, y al Ayuntamiento de toda localidad, para comprobar si en las licencias urbanísticas se han cumplido o para requerir al responsable de la obra a que cumpla la normativa vigente al respecto, según imponían los artículos 184 de la Ley del Suelo de 1976, a la sazón vigente, no modificada por la de 1992, y 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística, por la que se articulaba no un expediente ordinario, sino sumario y de contenido limitado, sin que fuera precisa, a tenor de los artículos 181 y 1985 de dicha Ley, como requisito inexcusable, la previa audiencia del interesado, siendo reiterada la Jurisprudencia del Tribunal Supremo la que destaca que la ausencia de aquélla o de contradicción, carece de consecuencias jurídicas obstructivas cuando su omisión no produce indefensión en los interesados, y es obvio que en el presente caso no se ha causado, formal y materialmente, habida cuenta del contenido de precitados preceptos.

CUARTO. – Pasando a lo que es propiamente fondo del asunto, resulta incuestionable que todo promotor o constructor de obras es directamente responsable del cumplimiento efectivo de las mismas, y que el inmueble resultante ha de cumplir con las previsibilidades constructivas y urbanísticas, según proyecto y condiciones que motivaron la concesión de la licencia, como también es palmario que una vez terminado y entregado, los gastos de conservación y las

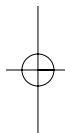
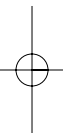


cargas inherentes a su tenencia o dominio, han de recaer sobre los titulares del mismo.

Sobre estos parámetros legales, nos encontramos en el presente supuesto con que la hoy actora obtuvo la licencia municipal para construir unas naves en 1989, bajo unas determinadas condiciones, como eran que el propietario debería establecer por su cuenta, y bajo su responsabilidad, los servicios urbanísticos que se necesitasen, que se determinarían en el expediente de licencia de obras, y se valoraban los costes de urbanización en 6.000.000 de pesetas, actualizables en un 87% anual acumulativo hasta el 16 de mayo de 1994, fecha en que cesaría la actualización, aunque no la obligación de contribuir, constituyendo la cantidad máxima por la que respondería el inmueble con efectos reales, sin perjuicio de las liquidaciones correspondientes una vez efectuadas las obras, sin olvido de que fue aprobado el proyecto técnico el 18 de diciembre de 1988, con una serie de condiciones, entre las que destaca al caso el que previamente a la notificación del acuerdo, se debería aportar aval bancario de reparación de urbanización existente por importe de 5.500.000 pesetas.

Aunque al respecto de la denuncia de la Comunidad de Propietarios, hoy codemandada, acompañando informe técnico del Arquitecto Sr. P. S., ratificado en el periodo probatorio, en el que se concretan las obras y las deficiencias existentes en la urbanización, el Servicio de Obras de Urbanización, el 3 de agosto de 1994, manifestó que con la documentación aportada en este expediente no se podía concretar en situación y en sección la actuación de la reparación de la urbanización existente, resulta incuestionable que la resolución recurrida de 23 de septiembre de 1994, establece en sus cinco puntos una decisión congruente con la anterior licencia de edificación para naves industriales, en especial cumplimiento de la Condición Primera, ante las deficiencias detectadas, al requerir a la actora para que efectúe su reparación, en un plazo legal, referida a la totalidad de los servicios urbanísticos proyectados, conforme a la Autorización Previa, Estudio de Detalle y licencia de obras concedida, y ello de conformidad con los servicios Técnicos Municipales, advirtiendo de la ejecución subsidiaria, mediante la ejecución del aval bancario, manteniendo la carga de la urbanización, asumida en la Autorización Previa, comunicando el inicio del oportuno procedimiento sancionador.

QUINTO. – Frente a tan concreta obligación, que no obstaba a que la parte actora opusiera la realidad del cumplimiento de sus obligaciones, consignadas en la licencia y en la autorización previa, y que, en definitiva, suponía asumir por la Corporación Municipal los datos proporcionados por la Comunidad de Propietarios técnicamente justificativos de las deficiencias actuales, no todas fruto del uso o de la desidia de los actuales propietarios obligados a la conservación, y de la inexistencia de otras ejecuciones proyectadas y requeridas para la viabilidad de la licencia, datos también observados, en su mayoría, por el Servicio de Obras de Urbanización del Ayuntamiento, la consecuencia no podía ser otra que la adopción del acuerdo hoy combatido, por el que se requiere a la demandante como promotora de la urbanización, que subsane las deficiencias y omisiones habidas



en el cumplimiento de sus obligaciones.

En cuanto al inicio del oportuno procedimiento sancionador, su anuncio ante la infracción urbanística producida, no puede ser objeto de impugnación, sin perjuicio de su resultado en el mismo, al decidirse la responsabilidad administrativa de la hoy actora.

Por otra parte, no debe ser tampoco materia de este recurso la posterior resolución de 27 de enero de 1995, al no actuarse de conformidad con el artículo 46 de la Ley Jurisdiccional, a los efectos de su acumulación, habiendo sido denegada expresamente la ampliación de este recurso contra la resolución de la Alcaldía Presidencia de 16 de junio de 1995, en consecuencia y desarrollo del que es objeto el presente, según Auto dictado por la Sala de 28 de septiembre de 1995.

SEXTO. – Por tanto, procede la desestimación del recurso, sin que existan méritos especiales para hacer expresa imposición de las costas.

FALLAMOS

PRIMERO. – DESESTIMAMOS el recurso contencioso administrativo número 1398 del año 1994, interpuesto por FAMILIA H., C. D B., contra la resolución referida en el encabezamiento de la presente sentencia.

SEGUNDO. – No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas.

Así, por esta nuestra sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.