

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 4 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento ordinario nº 280/2006-AA**  
**Sentencia nº 48 (6-02-2007)**

---

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. ORDEN DE DEMOLICIÓN. EJECUCIÓN SUBSIDIARIA.

Adaptación medianera por propietarios, no incluida en ejecución subsidiaria.

Imposición de multa por incumplimiento.

No pueden derivar consecuencias disciplinarias para el propietario por actos del Ayuntamiento o autorizado por él.

Nulidad de la sanción.

Requerimiento de adaptación de medianera ajustado a derecho.

---

**Ilma. Sra.**

**MAGISTRADA JUEZ**

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

En Zaragoza a 6 de febrero de 2007, habiendo visto los presentes autos Concepción Gimeno Gracia, Magistrada Juez de este Juzgado; y

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.– Partes del recurso:** Recurrente: D<sup>a</sup> E.L.S., D. J.A.M.P. y D. J.A.M.L., representados por el Procurador D. D.S.V. y defendidos por el letrado D. R.A.C.

Demandado: Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora D<sup>a</sup> N.C.A. y defendido por el letrado D. J.M.M.

**SEGUNDO.– Actuación recurrida:** Resolución de 7 de marzo de 2006, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto por D. J.A.M.P. contra acuerdo de Consejo de Gerencia de fecha 18 de julio de 2005, del expediente 649.880/2005, que ordenó requerir la adaptación de medianera al art.2.5.2.5 del Plan General de Ordenación Urbana en C/ Belchite, dado que el Servicio de Inspección informa que la valoración de las obras que el Ayuntamiento ejecutó subsidiariamente no contemplaba el tratamiento del medianil, por lo que no puede exigirse su ejecución a la empresa adjudicataria. A mayor abundamiento, el mismo informe indica que el Ayuntamiento sólo actuó de forma subsidiaria en la demolición del edificio por motivos de seguridad, siendo los propietarios los que deberán tratar el medianil de la casa colindante, procediendo a su revoco y pintura, con tratamiento impermeabilizante en la zona inferior, por lo que la resolución objeto de impugnación no incurre en ninguno de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en la Ley, razón por la que debe confirmarse en todos sus extremos por ser conforme a derecho.

Resolución de 4 de abril de 2006, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto por D. J.A.M.P., D<sup>a</sup> E.L.S. y D. J.A.M.L., contra los acuerdos del Consejo de Gerencia de fecha 28 de febrero de 2006, adoptados en expedientes 649.719/2005, 649.660/2005 y 649.720/2005, que ordenaron imponer a D. J.A.M.P., D<sup>a</sup> E.L.S. y D. J.A.M.L., una multa de 6.010 €, a cada uno de ellos, por la comisión de una infracción urbanística grave consistente en medianera que incumple el art.2.5.2.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General en C/ Belchite, dado que no desvirtúa las actuaciones seguidas en el expediente, toda vez que el Servicio de Inspección con fecha 26 de julio de 2005, informa que el Ayuntamiento sólo actuó de forma subsidiaria en la demolición del edificio por motivos de seguridad, siendo obligación de los propietarios del solar el mantenimiento y conservación del medianil. A mayor abundamiento en el presupuesto de ejecución subsidiaria, se refleja una unidad cuya descripción es “repasso de los muros medianeros, colindante por la izquierda”, siendo el medianil de la derecha el que ha motivado las actuaciones recurridas, por lo que la resolución objeto de impugnación, no incurre en ninguno de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en la Ley, razón por la que debe confirmarse en todos sus extremos por ser conforme a derecho.

**TERCERO.– Pretensiones de la parte recurrente:** Se dicte Sentencia por la que se acuerde: a) Estimar el presente recurso.

b) Anular el acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 7 de marzo de 2006, por el que se desestimó el recurso de reposición interpuesto por D. J.A.M.P. contra el acuerdo de Gerencia de 18 de julio de 2005, que ordenó requerir la adaptación de medianera al artículo 2.5.2.5 del Plan General de Ordenación Urbana en C/ Belchite.

c) Anular el acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 4 de abril de 2006, por el que se desestimó el recurso de reposición interpuesto por D. J.A.M.P., D<sup>a</sup> E.L.S. y D. J.A.M.L., contra el acuerdo del Consejo de Gerencia de 28 de febrero de 2006, que ordenaban imponer a los citados una multa de 6.010 €, a cada uno de ellos, por la comisión de una infracción urbanística grave, consistente en medianera que incumple el artículo 2.5.2.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General en la C/ Belchite.

d) Condenar en costas a la Administración demandada si se opusiera a la presente demanda con temeridad o mala fe.

**CUARTO.– Pretensiones de la administración demandada.** Se dicte Sentencia por la que se desestime el recurso interpuesto.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.–** Mantiene la recurrente que cada uno de los actores, al haber sido dueños de tres viviendas en el edificio sito en la C/ Belchite de la localidad de Zaragoza —actualmente derribado por el Ayuntamiento— son copropietarios con otros terceros del solar sito en tal emplazamiento. Añade que con fecha

15 de junio de 2005, el Consejo de Gerencia acordó iniciar procedimiento de restablecimiento del orden urbanístico infringido en relación con las obras de medianera que incumplen el artículo 2.5.2.5 de las NNUU del Plan General, realizadas por los recurrentes, dado que se entendía acreditada la realización de dichas obras careciendo de licencia u orden de ejecución, o excediéndose de lo autorizado y resultando las obras total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente. Con igual fecha se incoó procedimiento sancionador a cada uno de ellos, por la comisión de una infracción grave (medianera que incumple el art. 2.5.2.5 de las NNUU del Plan General) de conformidad con lo establecido en el artículo 204.b) de la Ley 5/1999 (LUA). Igualmente el Ayuntamiento requirió a los actores para que en el plazo de un mes procediesen a la adaptación de la medianera, advirtiéndoles de que en otro caso, se impondrían multas coercitivas. Ante ello se manifestó por D. J.A.M.P., que se había producido un error puesto que la obra de demolición había sido realizada por el Ayuntamiento y las obras adjudicadas por el mismo, y concluía solicitando el archivo del expediente. Sigue y explica, que los propietarios del edificio no se ponían de acuerdo y solicitaron al Ayuntamiento que actuara por ejecución subsidiaria, consintiendo la resolución por la que se acordó las obras de demolición y se aprobó su importe en 27.592,93 €. La obra fue pues ejecutada por la empresa y por cuenta del Ayuntamiento. Entiende por todo ello que la sanción impuesta a los recurrentes, es contraria al Ordenamiento Jurídico.

Tras ello y en esencia, alega los siguientes motivos de impugnación:

- 1- Nulidad de los actos recurridos por haberse vulnerado el derecho constitucional a la presunción de inocencia consagrado en el artículo 24.2 CE; y que
- 2- Los acuerdos impugnados son contrarios al ordenamiento jurídico por incurrir en error en la aplicación y en la interpretación de los artículos de las NNUU del Plan General y de la propia Ley 5/1999, de 25 de marzo.

**SEGUNDO.**— Analizaremos en primer lugar, los datos que sobre el asunto obran en autos:

— Al folio 2 del expediente administrativo, obra denuncia de la Comunidad de Propietarios de la C/ Belchite, número 22, por la que se solicita la localización de los propietarios de Belchite 24 (que no constan en el Registro de la Propiedad) y atendido que al tirar las viviendas que existían, se están produciendo filtraciones por el subsuelo al garaje de Belchite, 22 y sobre todo a las viviendas, ya que, no dejaron en la pared medianil la protección necesaria y se han quedado los ladrillos rajados y al aire, produciéndose daños a viviendas de particulares.

— Al folio 3, obra informe de la Policía Local, en el que se hace constar que se ha realizado visita de inspección al solar sito en la Calle Belchite número 24, comprobando que se encuentra perfectamente vallado con malla metálica diáfana y que se encuentra limpio. Se añade que “Se observa que tras el derribo del edificio, la pared medianil del inmueble nº22 ha quedado con los ladrillos al descubierto. En la parte inferior, al quedar el solar de tierra con cierto desnivel, hace que las aguas de lluvia discurran hacía el edificio nº 22, principalmente

en la parte del fondo, pudiendo ocasionar las filtraciones denunciadas...”. Se adjuntaba informe fotográfico y se proponía requerir a los propietarios del solar, para que acondicionasen el mismo con acopio de tierra en la parte anexa al edificio 22.

— Al folio 5, consta que a la vista del informe de la Policía Local, se decide remitir el expediente a Gerencia de Urbanismo, por si considerase conveniente requerir a los propietarios del solar, para que acondicionen el mismo con acopio de tierra en la parte anexa al edificio 22.

— Al folio 6, consta que el Servicio de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza a la vista del informe de la Policía Local, informa que según el artículo 2.5.2.5 de las NNUU del Plan General, las medianeras visibles desde espacios públicos, deben de tener tratamiento de fachada. Por lo tanto, concluye, es un tema de disciplina urbanística.

— Al folio 7, consta que se ha procedido a la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento de las obras de demolición en C/ Belchite, por un importe de 27.592,93 €, ante el incumplimiento del obligado.

— Al folio 9, obra resolución por la que se inicia procedimiento de restablecimiento del orden urbanístico infringido, en relación con las obras de medianera, que incumple el artículo 2.5.2.5 de las NNUU del Plan General, realizadas por D. J.A.M.P., toda vez que resulta acreditada la realización de dichas obras careciendo de preceptiva licencia u orden de ejecución o en su caso excediéndose de aquellas y siendo las obras incompatibles con la ordenación vigente, autorizándose la realización de las obras de adaptación de la medianera al art. 2.5.2.5 del PGOU.

— Por su parte, a los folios 18 y 19, obra requerimiento a D. J.A.M.P., para que en el plazo de un mes, a partir de la recepción del acuerdo, proceda a la adaptación de la medianera, por resultar acreditada la realización de acto de edificación o uso del suelo, incumpliendo la normativa urbanística de aplicación, o careciendo de licencia u orden de ejecución, o excediéndose de lo autorizado, resultando el acto total o parcialmente incompatible con la ordenación vigente.

— Tras ello, la parte recurrente presenta escrito considerando que existe un error, dado que la obra de demolición fue realizada por el Ayuntamiento, correspondiendo en su caso la responsabilidad a la empresa adjudicataria.

— Al folio 50, obra informe del Servicio de Inspección, en el que se hace constar:

“La demolición del edificio de la calle Belchite, se realizó por el procedimiento de ejecución subsidiaria como resultado de los sucesivos incumplimientos por parte de sus propietarios de la orden de demolición tras la declaración de ruina económica del inmueble y ante un progresivo deterioro estructural, que amenazaba con que se produjera un hundimiento con riesgo para las personas.

En la valoración de estas obras no se contemplaba el tratamiento de medianil por lo que no se le puede exigir su ejecución a la empresa adjudicataria. Entendiendo que es obligación de los propietarios del actual solar su mantenimiento y conservación y que el Ayuntamiento sólo actuó de forma subsidiaria

en la demolición del edificio por motivos de seguridad, procede requerir a sus propietarios para que traten el medianil de la casa colindante en el espacio ocupado por el demolido, procediendo a su revoco y pintura, con tratamiento impermeabilizante en la zona inferior”.

Por resolución de 7 de marzo de 2006, se desestima el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo anterior (una de las resoluciones recurridas).

Seguimos ahora con el expediente sancionador, manifestando que existe tal dificultad en hacer referencia a los folios concretos del mismo, dadas las circunstancias en las que ha sido remitido por el Ayuntamiento, que nos eximimos de referirnos a folios concretos, remitiéndonos a las actuaciones y a sus fechas.

Pues bien, en fecha 15 de junio de 2005 (igual fecha que la de inicio del procedimiento de restablecimiento del orden urbanístico infringido) se dictan resoluciones (una para cada recurrente) incoando procedimiento sancionador, por la comisión de una infracción urbanística grave, consistente en medianera que incumple el artículo 2.5.2.5 de las NNUU del Plan General en Belchite, que acabó con la imposición a cada uno de los recurrentes de una sanción de multa de 6.010,00 €, por la comisión de una infracción urbanística grave, consistente en medianera que incumple el artículo 2.5.2.5 de las NNUU del PGOU, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 204.b) de la Ley 5/1999.

**TERCERO.**— La infracción por la que se ha sancionado a los aquí recurrentes, se encuentra prevista y tipificada en el artículo 204.b) de la Ley 5/1999, Ley Urbanística de Aragón, conforme a cual:

Artículo 204. Infracciones graves

b) La realización sin licencia de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo de suficiente entidad, en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, salvo cuando esté tipificada como infracción muy grave.

Comenzamos por este objeto de la litis porque teniendo en cuenta los hechos que han de considerarse acreditados, no sólo por los datos obrantes en autos, sino porque ni siquiera se discute por las partes (es decir, que a la demolición del inmueble objeto de autos se llega por ejecución subsidiaria de una declaración de ruina y por tanto, por el propio Ayuntamiento a través de una empresa adjudicataria de las obras) es evidente que, tras la demolición del edificio, la medianera que nos ocupa haya ocasionado problemas a terceros, sin intervención directa o indirecta de la recurrente, no puede encuadrarse en la infracción pretendida por el Ayuntamiento.

Decimos esto, porque si ciertamente tiene razón el Ayuntamiento en que la ejecución subsidiaria se efectúa en nombre del recurrente y a su costa, también lo es, que la misma no puede pretenderse un acto de uso del suelo sin licencia, o un acto no autorizado, y por tanto, sin perjuicio —aquí no entramos— de que pudiera haberse imputado a los recurrentes otra infracción, quizá la consistente en la infracción de los deberes de conservación de inmuebles o solares, como podría ser el caso, desde luego, lo que no puede pretenderse es que de un uso del suelo que no necesita licencia (la simple existencia del solar) o del

consistente en la demolición del edificio (si de ahí derivasen las deficiencias de la medianera) que resulta ser un acto realizado por el propio Ayuntamiento y por tanto perfectamente autorizado, puedan derivarse consecuencias disciplinarias para sus titulares dominicales, ya que, en ningún caso los mismos han venido a realizar una edificación o uso del suelo sin licencia, en contra del ordenamiento urbanístico.

En su consecuencia, entendemos que no procede imponer a los recurrentes una sanción como la impuesta por estos hechos, sin perjuicio de lo que después diremos.

Por lo demás, se discute sobre la bondad administrativa de la resolución de 7 de marzo de 2006, que es la que requiere a los actores la adaptación de la medianera al artículo 2.5.2.5 del PGOU en C/ Belchite.

El mencionado artículo establece:

“Las fachadas interiores y las medianerías visibles desde los espacios públicos, tanto en visión próxima como en la lejana, tendrán los mismos requerimientos de todo orden que sean aplicables a las fachadas principales. Deberá darse el mismo tratamiento que a las fachadas interiores a aquellas medianeras propias que queden descubiertas en el patio de manzana por superar el edificio el fondo de un colindante.

En particular, se exigirá a las medianeras propias al descubierto un tratamiento similar al de las fachadas contiguas, con armonía tanto de los materiales empleados como de su textura, color y tono.

Cuando se construyan edificios colindantes con solares vacantes, las medianeras deberán satisfacer la normativa vigente sobre aislamiento térmico y acústico y contar con una impermeabilización suficiente y dotarse de un acabado exterior correspondiente a lo indicado en los párrafos antecedentes, se prohíben expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado o similares, salvo que se trate de edificios en los que el Ayuntamiento estime previsible que a corto y cierto plazo las medianerías van a quedar ocultas por efecto de la construcción de otros colindantes”.

Discrepa en primer lugar la parte recurrente, de que las medianeras del solar de la C/ Belchite, tengan la condición de fachadas, ya que, que ahora sean visibles es una cuestión temporal y limitada en el tiempo.

Pues bien, la propia actora reconoce que la fachada es visible extremo éste que entendemos suficiente para la aplicación del anteriormente mencionado artículo, y no acredita en ningún momento que vaya a dejar de serlo, o mejor, que vaya a dejar de serlo a plazo cierto y corto. Entendemos por tanto que las exigencias que establece el artículo 2.5.2.5 de las NNUU, le son de aplicación a la medianera de autos.

Por otro lado, es cierto que las mismas NNUU, establecen en su artículo 2.5.5.2, que: “Cuando, por causa de la demolición de construcciones, se requiera el revoco de los parámetros medianeros resultantes o cambios en los tendidos aéreos, la carga corresponderá al solicitante de la licencia...”, ahora bien cuando la recurrente lo invoca en defensa de su pretensión, olvida que la

demolición del inmueble le era obligada por ruina del edificio y debió ejecutarla él mismo, siendo llevada a cabo en ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, ante la omisión del deber de la ejecución directa por los actores, materializándose de manera subsidiaria, pero eso sí, “a su cargo y a su costa”, lo que implica que el recurrente fue sustituido en la demolición por la Administración, ocupando su posición, siendo de carga del mismo todo acto tendente directamente a la ejecución del acto administrativo (demolición del inmueble) o derivado del mismo y en su ejecución, como las que afectan, sin conexión directa con la demolición, al deber de conservación y mantenimiento del solar todavía existente en su condición de titular dominical, y desde luego y a mayor abundamiento, el acto de demolición y su presupuesto, no incluyen, ni debían incluir, entendemos, la obligación de conservar la medianera en los términos establecidos por el artículo 2.5.2.5 de las NNUU. Discrepamos en este punto de la pericial practicada y creemos que la misma no desvirtúa las conclusiones a las que aquí se llegan, detectándose en la misma y en sus conclusiones, valoraciones jurídicas, que en principio deben ser ajenas a la pericia.

Téngase en cuenta que las obras a realizar (revoco y pintura, con tratamiento impermeabilizante en la zona inferior, y descritas técnicamente como “enfoscado maestreado en paredes, talochado con mortero 1:4 y 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 ajustan a las que incluye el presupuesto de demolición o “memoria de valoración” si preferimos este término, el cual alcanza exclusivamente a un repaso general de los muros medianeros colindantes por la izquierda en mal estado, tomados con mortero y llaves de ladrillo macizo, listas para su pintado, ni se acredita por la recurrente que la medianera objeto de autos, sea la contemplada en el presupuesto.

Procede en su consecuencia desestimar la demanda en este aspecto.

**CUARTO.**— No procede efectuar una especial imposición de las costas causadas, por no apreciarse méritos a tal efecto de conformidad con lo establecido en el art. 139 LJCA.

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

## FALLO

Estimar parcialmente el presente recurso PO 280/2006 A-A interpuesto por D<sup>a</sup> E.L.S., D. J.A.M.P. y D. J.A.M.L., 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 y anular en consecuencia, la resolución de 4 de abril de 2006, que impuso a cada uno de los recurrentes una multa de 6.010 €.

**SEGUNDO.**– Declarar conforme ajustada a Derecho, la resolución de 7 de marzo 2006, que ordenó requerir la adaptación de medianera al art. 2.5.2.5 del PGOU, en C/ Belchite.

**TERCERO.**– No hacer expresa imposición de las costas causadas en el presente recurso.

Contra esta sentencia no cabe interponer recurso de apelación, de conformidad con lo establecido en el artículo 41.3 LJCA.

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