

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento abreviado nº 368/2002**  
**Sentencia nº 55 (12-03-2003)**

---

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

IMPOSICIÓN DE SANCIÓN. INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.

Edificio residencial en casco urbano.

Orden de ejecución para realización de obras de reparación y conservación del inmueble en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 12 de marzo de 2003, habiendo visto los presentes autos el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez, con destino en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:** Recurrente «F. P., S.A.» representado por el Procurador D. J.A.G.M. y defendido por el Letrado D. P.A.G.M.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por el Procurador D. F.P.A. y defendido por el Letrado de sus servicios jurídicos D. J.M.M.

**SEGUNDO.- Actuación recurrida:** Resolución del Teniente Alcalde Delegado de Urbanismo de 19 de septiembre de 2002 que desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución del mismo órgano de 11 de julio de 2002 que impuso a la entidad recurrente multa coercitiva de 150,25 euros por no cumplir la orden de ejecución dictada en Resolución de 31 de octubre de 2001 en la que se requería a la empresa recurrente respecto del edificio situado en C/ Mayor, para que se aportara certificado técnico que garantice las obras requeridas que según Resolución de 10 de mayo de 2001 consistían en obras de revisión de cubiertas, canalón y bajantes, revisión generalizada de fachadas, reparación de losas de balcones, dinteles, revoco figurado y agrietado y posterior pintado de la fachada con diferenciación de elementos arquitectónicos y en los tonos originales para lo que se realizarán catas de decapado de la pintura existente.

**TERCERO.- Procedimiento:** Interposición de la demanda el 11 de diciembre de 2002.

Celebración del juicio oral el 11 de marzo de 2003, quedando los autos conclusos y vistos para Sentencia.

**CUARTO.- Cuantía:** 150,25 euros.

**QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:** 1. Estimación de la demanda y Nulidad del acto recurrido.

2. Imposición de costas a la Administración demandada.

**Hechos de trascendencia para la resolución de este recurso.**

1) Con independencia de otro anterior requerimiento en el año 1999 (exp. 3.071.150/99) y previa Inspección el 27 de abril de 2001, se requirió a la propiedad por Resolución de 10 de mayo de 2001 (folio 5) para que realizase en plazo de un mes las siguientes obras: revisión de cubiertas, canalón y bajantes, revisión generalizada de fachadas, reparación de losas de balcones, dinteles, revoco figurado y agrietado y posterior pintado de la fachada con diferenciación de elementos arquitectónicos y en los tonos originales para lo que se realizarán catas de decapado de la pintura existente.

2) Además de esta resolución se requirió por Resolución de 31 de octubre de 2001 (folio 16) la emisión de un certificado técnico visado que garantice la seguridad de las obras.

3) Por Resolución de 22 de enero de 2002 (folio 22) se incoó expediente sancionador. Esta Resolución fue recurrida e inadmitido el Recurso por Resolución de 11 de abril de 2002 en el que se impuso sanción urbanística por no cumplir el deber de conservación de 150,25 euros (folio 31)

4) Consta informe de 27 de marzo de 2002, en el que se dice que las obras han sido realizadas y que el edificio está siendo demolido (folio 27). Con posterioridad consta informe de fecha 31 de mayo de 2002 de la misma Arquitecto municipal en el que se expresa que las obras no han sido realizadas sólo colocada una malla, protección insuficiente (folio 37).

5) Por la resolución recurrida de 11 de julio de 2002 se impuso multa coercitiva por no cumplir la Resolución de 31 de octubre de 2002. Resolución que fue recurrida en reposición y desestimado el recurso.

6) Consta último informe de la Arquitecto de 31 de octubre de 2002, en el que se sigue indicando que las obras no han sido realizadas (folio 66).

**Resumen de los motivos de impugnación de la actuación recurrida.**

a) Lo primero que se indica es que en la orden de ejecución de obras no ha sido cumplido el art. 185.2 de la Ley Urbanística de Aragón, pues no han sido valoradas las obras a realizar.

b) En segundo lugar se alega que las obras han sido realizadas y que constan informes contradictorios en el expediente en el que consta que así ha sido.

c) Por último se suscita falta de motivación y arbitrariedad.

**SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada:** Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

**Resumen de los motivos de oposición al recurso**

a) Las obras eran urgentes por riesgo de desprendimiento. La Administración según el art. 188.2 de la Ley Urbanística de Aragón puede optar entre realizar la ejecución subsidiaria de las obras o imponer multas coercitivas.

b) Alega también la Administración que el certificado de seguridad no ha sido aportado.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.**– El primer motivo de impugnación que se suscita es el incumplimiento en el requerimiento de obras de mayo de 2001 de la previa audiencia y necesaria valoración tal y como dispone el art. 185.2 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón. Sin embargo el mismo debe ser desestimado.

En primer lugar porque es evidente que este motivo de impugnación afectará a la Resolución que impone la realización de las obras, Resolución que no constituye el objeto de este pleito y no consta hay sido recurrida de lo que ha de concluirse que es firme y no puede ser revocada en este proceso.

Pero es que además el propio art. 185.2 de la Ley 5/99, establece que la audiencia y la valoración de las obras son necesarias en aquellos supuestos en que no hay riesgo o peligro y en el presente caso del primer informe que consta se aduce que entre otras obras son precisas las de cubiertas, fachadas, losas de balcones, con el inherente riesgo que ello conlleva, por lo que ha de admitirse que existe urgencia en la realización de las mismas.

**SEGUNDO.**– En cuanto a la falta de motivación y arbitrariedad es evidente si se observa el expediente administrativo que existen informes contradictorios, realizados además por la misma Arquitecto Municipal. En el folio 27 consta un informe que dice que las obras han sido realizadas y en el folio 37 consta otro en el que dice que las obras no han sido realizadas.

Esta contradicción debe ser salvada porque el segundo informe es específico de este expediente y el primero se está refiriendo a dos edificios C/ Mayor, se aprecia además el error del primer informe si se repara en que en el informe se habla de que el edificio se está demoliendo, cuando el edificio del actor no se está demoliendo.

Debe además salvarse la contradicción de estos dos informes por el último de fecha 31 de octubre de 2002 en el que se expresa que las obras siguen sin ejecutarse.

**TERCERO.**– En la resolución recurrida se dice que se ha incumplido la Resolución de 31 de octubre de 2001 en la que se solicitaba un certificado técnico visado de las medidas de seguridad. En realidad no puede dejar de reseñarse que la exigencia de este certificado es subsidiario de las obras a realizar y que por tanto el incumplimiento de las obras, integran tanto las obras de reparación antes aludidas, como la adopción de las medidas de seguridad. Pero es que aunque sólo se entendiera que el requerimiento era para la aportación de las medidas de seguridad, también este requerimiento se ha incumplido.

Por un lado el informe de 31 de mayo de 2002, habla de que no existen medidas de seguridad en la obra suficientes (sólo se ha instalado una malla para evitar desprendimientos) como se aprecia en las fotografías (folio 35) y por otro lado el certificado del Técnico (folio 46) se encuentra sin visar.

**CUARTO.**– Cabe decir por último que si la multa coercitiva se ha impuesto por la no realización de las obras, a pesar de lo manifestado en la demanda las mismas no constan que se hayan efectuado.

El único certificado que consta durante todo el expediente y que fue aportado con la demanda del Arquitecto P.C.S. es de fecha anterior al primer informe municipal y por ello no puede acreditar que las obras se realizaran y por el contrario constan los dos informes de la Arquitecto, ya indicados, en los que se indica que las obras no han sido realizadas.

No hay por tanto motivo para anular la multa coercitiva y el recurso debe ser desestimado.

**QUINTO.-** De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, no se infieren méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

### **FALLO**

Desestimar el presente recurso nº 368/2002, interpuesto por el procurador D. J.A.G.M. en nombre y representación de F.P., S.A., y:

**PRIMERO.-** Declarar ser conforme a derecho la actuación recurrida que se confirma.

**SEGUNDO.-** No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso.

Contra esta Sentencia no cabe recurso de apelación.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia manda y firma el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.