

EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN  
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO  
Recurso n.º 1590/90. Sentencia n.º 687 (30-09-1991).  
Expediente: 3.131.970/1989

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.**

ORDEN DE EJECUCION. (Deberes de propietario).

Medidas de seguridad en finca urbana.

En trámite declaración de ruina.

No hay límite a la seguridad.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Julio Boned Sopena (*Ponente*)

**MAGISTRADOS**

D. Juan Piqueras Gayó

D. Jaime Servera Garcías

D. Fernando García Mata

En Zaragoza a treinta de septiembre de mil novecientos noventa y uno.

En nombre de S.M. el Rey.

Son objeto de impugnación la resolución del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza, de 24 de octubre de 1990, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto frente a Providencia de Alcaldía-Presidencia, de 2 de agosto del mismo año, ordenando determinadas medidas de seguridad a la actora en el edificio de su propiedad, sito en el ... de la calle

...

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 2.500.000 pesetas.

Ponente: Ilmo. Sr. Presidente D. Julio Boned Sopena.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** – De lo actuado y del expediente administrativo deriva que con fecha 2-8-90 la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza acordó requerir a la Propiedad del Edificio sito con el ... de la C/ ..., de esta ciudad, para la inmediata ejecución de determinadas medidas de seguridad que especificaba a continuación. Notificado a la actora el 3 de septiembre siguiente, interpuso recurso de reposición en escrito que tuvo entrada en el Ayuntamiento demandado el 14 de septiembre. Con fecha 25-9-90, se produjo propuesta de resolución acordando requerir nuevamente a la realización de tales obras con apercibimiento de ejecutarlas subsidiariamente, según propuesta que ascendía a la suma total de 318.080 pts. Con fecha 24-10-90 el Consejo de Gerencia desestima el recurso de reposición, acuerdo contra el que se deduce este contencioso.

**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 en la que se declare que no es conforme a Derecho el acuerdo del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 24-10-1990, y se declare que la actora no viene obligada a realizar las obras ordenadas en el mismo.

**TERCERO.** – La Administración demandada, en su contestación a la demanda suplicó la desestimación del recurso interpuesto.

**CUARTO.** – Recibido el proceso a prueba, se practicó la documental propuesta por la parte demandante, con el resultado que consta en autos.

**QUINTO.** – Finado el periodo probatorio por proveído de 13 de mayo se señaló para la vista el 18 de septiembre, una vez concluida la discusión escrita; y tal vista tuvo lugar en la fecha señalada, en cuyo acto las partes insistieron en sus respectivas pretensiones.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.** – Se impugna en el presente proceso el Acuerdo del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza, adoptado en sesión de 24 de octubre de 1990, desestimatorio del recurso de reposición articulado por la actora contra la

Providencia de la Alcaldía-Presidencia, de 2 de agosto del mismo año, en la que, entre otros extremos, se disponía: «Primero. – Requerir a la propiedad de la finca ... de la calle ... para que de inmediato, proceda a realizar bajo dirección facultativa las siguientes medidas de seguridad: 1º Repaso general de los elementos constructivos que ofrecen peligro en el patio de luces (aleros, tejas sueltas, canales, bajantes y fábrica de ladrillo inestables). 2º Apeo de la viga-puente en el local almacén, desde la bodega. 3º Repaso general de paredes de la cubierta, apuntando las que lo precisen. 4º Eliminar entradas de agua a los forjados y revisión de las instalaciones de vertido». Es de señalar, que con carácter previo al indicado acuerdo desestimatorio del recurso de reposición deducidos por la propietaria del inmueble contra la transcrita Providencia de la Alcaldía, con fecha 17-9-90, los técnicos municipales emitieron informe sobre la conveniencia de iniciación de tales obras en plazo de 10 días, con un periodo de ejecución de 15, valorando las cuatro partidas de obra mencionadas en 173.850, 52.150, 30.000 y 28.000 pesetas, respectivamente, suponiendo un coste total, incluido IVA, de 318.080 pts., con vistas a su ejecución subsidiaria.

**SEGUNDO.** – De la prueba documental practicada y de la incorporada a estos autos como diligencia para mejor proveer, se evidencia que sobre el edificio en cuestión ha existido una solicitud de la Propiedad del mismo para su declaración en estado de ruina, denegada por el Ayuntamiento demandado en acuerdos impugnados en vía jurisdiccional ante esta Sala, en el recurso contencioso-administrativo n.º 893/1990, que ha finalizado en sentencia n.º 662/1991, de fecha 19 de los corrientes, estimatoria del mismo y, por consiguiente reconocedora del derecho de la actora a que el aludido inmueble ... de la C/ ..., fuese declarado en estado de ruina, pronunciamiento que tiene su fundamento tanto en que el valor de las obras de reparación superan el 50 por 100 del valor actual del edificio, como en la afectación de terminados elementos estructurales, que no se estimaban reparables técnicamente por medio normales, todo ello, según derivaba de los distintos informes técnicos obrantes en el expediente administrativo y en el procedimiento judicial, incluido el emitido por el Colegio Oficial de Arquitectos de Zaragoza, como diligencia para mejor proveer.

**TERCERO.** – La actora fundamenta el presente recurso, en síntesis, en la improcedencia de las obras ordenadas en los acuerdos municipales que se impugnan, al hallarse pendiente de resolución definitiva la declaración de ruina en su día interesada, afirmando en su demanda que la obligación de los propietarios de los edificios de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, prevenida en el art. 181 de la Ley del Suelo, que constituye la apoyatura jurídica de los acuerdos aquí recurridos, tiene como límite, según resulta del art. 183 de la misma, el que la reparación no supere el 50 por 100 del valor actual del edificio o que en el mismo existan daños que no sean reparables técnicamente, por medios normales, apuntando también la falta de informes técnicos que aconsejen la realización de tales obras.

**CUARTO.** – Sin embargo, tales argumentaciones de la actora han de ser íntegramente desestimadas y con ellas el recurso contencioso basado en las mismas, pues al ser todas las obras ordenadas, medidas encaminadas a salvaguardar la seguridad del inmueble, en evitación del riesgo de daños tanto para las personas como para el propio edificio, según se razonaba en el informe de la Sección Técnica de Edificación y Vivienda, que sirvió de antecedente a la providencia de la Alcaldía recurrida de 2-8-90, es evidente que dichas obras dispuestas al amparo de lo establecido en el art. 181.1 de la Ley del Suelo no puede tener ningún límite, ni menos depender del resultado del expediente seguido para la declaración de ruina, siempre que las mismas no tengan otra finalidad que mantener las condiciones de seguridad de la construcción, circunstancia que concurre en este caso, no sólo por aparecer así dispuesto expresamente, sino por la naturaleza propia de los trabajos que se ordenan, debiendo señalarse al respecto que, tal como se deduce del informe del C.O. de Arquitectos, emitido en el recurso 893/1990 e incorporado en lo esencial por testimonio a estos autos, en el mismo se hacía constar la urgente necesidad de adoptar medidas de seguridad en el edificio, con carácter previo a las reparaciones o a cualquier otra decisión que se adoptara, obviamente, referida al estado de ruina o no del mismo, y que en el expediente administrativo objeto de este recurso consta un informe del Técnico de la Unidad de Ruinas y Ordenes de Ejecución, de 17-9-1990, en el que tales trabajos se presupuestan en 318.080 ptas., IVA incluido, por lo que no resultan atendibles tampoco las alegaciones relativas a un coste posiblemente superior al del 50 por 100 del valor actual del edificio, ni de que los acuerdos combatidos hayan sido dictados sin la existencia de previos informes técnicos, habiendo precedido también a la Providencia de Alcaldía de 2-8-90, el informe ya citado, de la misma fecha, de la Sección Técnica de Edificación y Vivienda.

**QUINTO.** – No procede hacer especial pronunciamiento en cuanto a costas procesales.

## **FALLAMOS**

**PRIMERO.** – Desestimamos el presente recurso n.º 1590/90, deducido por I. R., S.L.

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

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