

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
EJECUCIÓN SUBSIDIARIA. OBRAS.

Improcedencia por ausencia de resolución administrativa previa y no justificación de urgencia.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 28 de febrero de 2011, 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:

Recurrentes: D. E.A.A., D. J.B.S., D. T.A.B.T., Dña. P.G.C., D. J.L.M.P., D. J.N.P, Dña. R.G.C., D. L.J.L., Dña. C.S.C.D. y Dña. R.M.P. representados por el Procurador D. C.A.S. y defendidos por la Letrado D^a M.J.S.A.

Demandado: el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representado por la Procuradora D^a S.S.S. y defendido por la Letrado D^a M.A.A.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución del Coordinador del Área de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente y Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 15 de diciembre de 2009 que desestima el recurso de reposición interpuesto contra Resolución de 24 de septiembre de 2009 por la que se acuerda quedar enterado de la ejecución de las obras realizadas por ejecución subsidiaria en el Pasaje de la Industria y El Comercio y remitiendo el cobro del coste total de las mismas a los propietarios de los edificios sitos en Calle Alfonso I, 40, Santiago 3 y 5 y Plaza del Pilar 11. (exp. 1.258.768/2009).

TERCERO.- Procedimiento:

Interposición de la demanda el 18 de marzo de 2010.

Celebración del juicio oral el 22 de febrero de 2011, tras lo cual quedaron los Autos conclusos y vistos para Sentencia.

CUARTO.- Cuantía:

Ninguna de las cuantías de la liquidación por ejecución subsidiaria supera los 800 euros.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:

Estimación de la demanda y Nulidad de los actos objeto del recurso.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) Por escrito de 7 de noviembre de 2007 la propietaria de una Galería de arte denuncia el estado del Pasaje de la Industria y del Comercio, al tratarse de un Pasaje público y de cara a la Expo 2008. Tras informe del Servicio de Inspección de diciembre de 2007, consta informe de la Arquitecto Jefe del Servicio de Patrimonio de fecha 7 de abril de 2008 en el que se indica que han de realizarse con carácter urgente las siguientes obras: Revisión de instalaciones por humedades en techos en entrada Calle Alfonso, Restauración puerta metálica Calle Alfonso, reparación de grietas en pilastras, repaso de pintura y retirada de elementos almacenados. Es esta misma relación de desperfectos la que constituye la orden de ejecución dictada en fecha 21 de abril de 2008, en la que se insta a las Comunidades de Propietarios a que “de inmediato” realicen estas obras. Las notificaciones de esta resolución fue efectuada a las Comunidades de Propietarios entre el 29 de abril y 7 de mayo de

2008 como es de ver en el expediente (folio 15 a 22). Consta informe de la Jefa de Inspección de 17 abril de 2008 (folio 27) en la que se da las órdenes a la empresa A.T. para que dado que hay emergencia se proceda a la realización de las citadas obras, por tratarse de una zona pública y por la proximidad de la Expo. La certificación de obras final fue presentada el 29 de julio de 2008. Con posterioridad en abril de 2009, se imputó el cobro de las obras a los propietarios del Pasaje, estableciendo un porcentaje en atención a su participación en los elementos comunes y se les dio audiencia. Recurridos los requerimientos de pago por los actores, la desestimación de este requerimiento constituye el objeto de este recurso.

b) Considera que se ha notificado a la Comunidad de propietarios, pero se ha requerido de pago a cada uno de los propietarios.

c) Que no hay urgencia. Que las obras comenzaron antes del requerimiento.

SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada:

Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

Considera la Administración que las obras son urgentes y no es preciso el requerimiento a cada titular. Además que las obras han beneficiado al actor por lo que anular el recibo sería un enriquecimiento injusto.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- No ha de negarse que de conformidad a lo dispuesto en el art. 181 de la Ley del Suelo de 1976, el art. 245 del Texto Refundido de 1992, art. 19 de la Ley del Suelo y Valoraciones de 1998 a los que cabe añadir el art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en la actualidad art. 184 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón establecen la responsabilidad del propietario para la conservación de su inmueble. Que el Alcalde podrá ordenar la ejecución de estas obras (art. 185 de la LUA) y que en el supuesto de que una orden concreta de realización de obras de conservación o demolición, no fuese atendida por el propietario, entonces la Administración debe optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas (art. 188.2 de la LUA) reclamando los gastos habidos por ella al propietario por la vía de apremio (art. 189.2 de la LUA).

Como se comprueba claramente con el expediente el requerimiento inicial de las obras no fue realizado a cada uno de los propietarios de viviendas y solares del Pasaje, sino a la Comunidad de Propietarios. Se supone que porque la Administración en un principio entendió que los titulares del bien inmueble y los obligados a realizar las obras eran las Comunidades de propietarios. El cambio en la tramitación y el posterior requerimiento en fase ejecutiva y cuando ya había sido dictado el requerimiento de ejecución forzosa no a la Comunidad, sino a los titulares, determina que ya por ese sólo motivo haya de estimarse el recurso, pues no ha existido requerimiento previo a los actores como propietarios y por lo tanto no pudieron realizar las obras, ni oponerse a las mismas.

Hay una evidente indefensión insubsanable, pues cuando pudieron reaccionar, no como integrantes de su respectiva Comunidad, sino como responsables privativos del Pasaje -que es lo que finalmente se les imputa-, la resolución ya estaba dictada y las obras terminadas.

SEGUNDO.- Pero es que hay dos motivos más por el que deben anularse los actos recurridos.

Las obras que han sido encargadas por la Arquitecto Jefe lo han sido sin contar con resolución concreta en qué apoyarse, pues fueron adoptadas previamente a la Resolución administrativa.

Cualquiera que sea la urgencia -aquí inexistente como veremos- para la adopción de la orden y su notificación es imprescindible que ésta se produzca. Que se dicte una Resolución por el órgano encargado de ello que acuerde la orden de ejecución. Si no es así el administrado no puede defenderse pues no conoce los motivos de la resolución y el acto estará viciado de pleno derecho pues sin resolución no hay procedimiento.

Si no hay resolución, nunca ha habido requerimiento y el pago subsidiario

deviene contrario a derecho, por lo que procede estimar el recurso y anular el acto recurrido.

En este caso consta Resolución de 17 de abril de 2008 (folio 27), esto es antes de dictar la Resolución en la que la propia Arquitecta Jefa del Servicio de Patrimonio califica las obras de emergencia y da órdenes a la empresa que realiza después la misma para que las ejecute.

Puede que estas obras vayan a beneficiar evidentemente a los recurrentes, pero de esta circunstancia no puede derivarse la confirmación de la liquidación objeto del recurso, por enriquecimiento injusto, pues en ese caso se estaría gravando el patrimonio de la recurrente por una desatención en el deber de conservación que no le es imputable, pues ni siquiera ha sido requerido para su arreglo.

Por último no ha sido acreditada urgencia alguna en la realización de las obras. Por lo tanto debería haberse requerido a los propietarios previa audiencia, que tampoco se ha dado en este caso.

Las obras son con evidencia de ornato. No responden a causas urgentes de estabilidad o salubridad en el edificio. Son fundamentalmente quitar humedades, pintar y reparar una puerta,-que parece ser que luego no se reparó-. No está justificado que se adoptase la orden de inmediato. La única urgencia era la cercanía de la Expo y la única justificación es no haber requerido esa obra con anterioridad.

TERCERO.- 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

Estimar el presente recurso nº 121/2010, interpuesto por el Procurador D. C.A.S. en nombre y representación de D. E.A.A., D. J.B.S., D. T.A.B.T., Dña. P.G.C., D. J.L.M.P., D. J.N.P, Dña. R.G.C., D. L.J.L., Dña. C.S.C.D. y Dña. R.M.P. y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar no ser conforme a Derecho la actuación recurrida que se anula.

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

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.