

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

EJECUCIÓN SUBSIDIARIA. OBRAS. COBRO DE LAS OBRAS.

Ejecución de obras superiores a las requeridas.

Ausencia de requerimiento de las obras finalmente ejecutadas. Estimación parcial.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Hajar

En Zaragoza a 1 de marzo de 2011, habiendo visto los presentes Autos el ILMO. SR D. JUAN CARLOS ZAPATA HIJAR, 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. representada 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 la Procuradora D^a S.S.S. y defendida por la Letrado D^a R.S.G.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución del Coordinador General del Área de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Zaragoza de 27 de enero de 2010 por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de 25 de junio de 2009 por la que se acuerda quedar enterado de la ejecución de las obras realizadas por ejecución subsidiaria en el edificio sito en C/ Mayor 58 catalogado y se remite al cobro el coste total de las mismas 51.968,72 euros, a la entidad recurrente actual propietaria del edificio (exp. 1.433.077/2009).

TERCERO.- Procedimiento:

Interposición del recurso el 5 de abril de 2010.

Demanda el 24 de junio de 2010.

Contestación a la demanda el 23 de julio de 2010.

Apertura del proceso a prueba el 2 de septiembre de 2010, practicándose por la parte actora pericial de D. J.F.N.C. y de D. P.G.C.S.

Conclusiones de la parte actora el 22 de diciembre de 2010.

Conclusiones de la Administración demandada el 17 de enero de 2011.

Concluso para Sentencia el 19 de enero de 2011.

CUARTO.- Cuantía: 51.968,72 euros.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:

1. Estimación de la demanda y Nulidad de los actos recurridos o en su defecto se reduzca el importe de la ejecución subsidiaria y subsidiariamente se declare tener derecho a la subvención del 10 % de la obra.

2. Imposición de costas a la Administración demandada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

1) Hubo dos órdenes de requerimiento para limpieza, cierre de accesos y adopción de medidas de seguridad en el edificio objeto del recurso el 4 de octubre de 2005, recibida por la entidad actora el 17 de octubre de 2005 y el 24 de julio de 2006, recibido el 22 de agosto. Comoquiera que no se realizaron se acordó la ejecución subsidiaria por Resolución de 27 de septiembre de 2007, notifica el 18 de octubre de 2007, en la que se acordaba realizar las obras de desescombro, limpieza, desinfección, desratización, adopción de medidas de seguridad y consolidación de elementos de interés en peligro de desplome, acordando se hicieran las obras por la

empresa A.T. Esta empresa presentó certificación de obra única el 7 de mayo de 2008. Por Resolución de 25 de junio de 2009, se acuerda darse por enterado de la certificación y pasar al cobro a la titular. Esta resolución es recurrida y desestimada.

2) La empresa actora indica que no se le notificó la resolución de 25 de junio de 2009, que después cuando pasaron al cobro los recibos se notificaron correctamente en el domicilio de la entidad, que no es donde se intentó la notificación.

3) Alega que no hay urgencia, que el procedimiento de adjudicación de la obra como consta en el expediente (folio 19), no es de concurrencia pública.

4) Indicando por último que ha perdido las subvenciones y que las obras exceden de las ejecutadas y requeridas de pago. Las obras objeto de la liquidación son obras de ornato y no de seguridad.

SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada:

Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

1) Es correcta la ejecución subsidiaria ante el incumplimiento de la actora, sin que sean atendibles los alegatos realizados.

2) Niega que las órdenes dadas para arreglar la fachada no fuesen justificadas por la seguridad, pues la reparación de la fachada también es obligada.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Se ha de comenzar indicando para centrar la cuestión que de conformidad a lo dispuesto en el art. 181 de la Ley del Suelo de 1976, el art. 245 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, art. 19 de la Ley del Suelo y Valoraciones de 1998, art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística y vigente en el momento de los hechos el art. 184 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón el propietario de una finca tiene obligación de conservación de su inmueble en plenas condiciones de ornato, seguridad, salubridad, etc. Que el Alcalde podrá ordenar la ejecución de estas obras cuando no las haga el propietario y que salvo caso de urgencia es preciso dar audiencia con valoración (art. 185 de la LUA). Disponiendo la Ley que si 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), aunque en cualquier momento puede el Municipio tras la imposición de las primeras multas optar por la ejecución subsidiaria.

Expuesto el panorama normativo de aplicación al caso, debe comenzarse indicando que los requerimientos previos de orden de ejecución incumplidos y la resolución por la que se acuerda la ejecución subsidiaria de 2007, consta en la resolución y no ha sido contradicho por prueba en contrario fueron debidamente notificadas a la actora, sin que contra ellos interpusiera recurso alguno, por lo que son actos firmes y consentidos que evidentemente vedan el estudio de varios motivos de impugnación suscitados, en concreto los relativos a que la resolución es nula de pleno derecho, por no justificar la urgencia, por encargar la obra sin seguir el procedimiento de la Ley 30/2007 de contratación.

SEGUNDO.- En cualquier caso y en cuanto a la urgencia de las obras, ha de indicarse que este alegato es irrelevante a los efectos de que se acuerde la ejecución subsidiaria. Ya hemos dicho que la ejecución subsidiaria de las mismas se puede acordar en cualquier momento ante el reiterado incumplimiento de la actora -o de la propiedad en ese momento- para hacer cumplir la orden de ejecución.

En cualquier caso no cabe calificar únicamente como obras urgentes las que implican un riesgo grave para la seguridad de las personas o cosas, sino también las que son necesarias para la mera habitabilidad del edificio o como aquí ocurre las que pretenden evitar una situación de grave deterioro. Aquí no hemos de dejar de reseñar el estado en que se encontraba el edificio en el año 2005 cuando comenzó el expediente y la escasa actuación de la anterior propietaria que -bien que confundida por las resoluciones contradictorias del Ayuntamiento- procedió exclusivamente a

colocar un vallado en el edificio.

TERCERO.- Así las cosas, esté bien o mal notificada la resolución en la que se requiere pago, lo cierto es que la Administración admitió el recurso de reposición y no puso objeción alguna para su resolución, eso sí indicando que la resolución que acuerda la ejecución subsidiaria es inatacada. Se podrá por tanto conocer en este recurso sólo cuestiones atinentes a la concreta cuantía reclamada, pero no a la causa de la reclamación que como se reitera es firme.

Y en este punto no le falta razón sin embargo a la entidad actora cuando sostiene que no hay correspondencia entre las órdenes de ejecución y las obras efectivamente efectuadas. Quiere decirse que las obras que finalmente fueron realizadas por la empresa en ejecución subsidiaria fueron superiores y distintas a las que inicialmente fueron requeridas y por tanto las que justificaban la intervención de oficio de la Administración. Y en este punto cabe dar la razón a la parte actora.

Se aprecia por la prueba pericial practicada que la mayor parte de las obras efectuadas lo son de ornato. Pero ninguna o casi ninguna corresponde con lo que se requirió que es obras de seguridad. En la resolución de 27 de septiembre de 2007 se indica que las obras requeridas son: *desescombros, limpieza, desinfección, desratización, adopción de medidas de seguridad y consolidación de elementos de interés en peligro de desplome* y tal y como se ve en la pericia del Sr. N. hay muchas partidas de reparación de elementos metálicos, aperturas de huecos, bajantes, pintados de paramentos y de carpintería, sistema antipalomas.

Así las cosas se aprecia que las obras finalmente acordadas no fueron objeto de requerimiento y por ello en la medida en que la ejecución subsidiaria también ha procedido a esta reparación, ha sido acordada sin previo requerimiento y por lo tanto por ello debe anularse. Tras la resolución de 2007 que ha sido aportada al recurso, no se adoptó orden de ejecución ampliando la anterior, -algo que el Perito hace ver en su informe- debe considerarse por tanto que diversas obras con independencia de que fuesen obras que pudiera exigir por ornato o no la Corporación, no han sido objeto de previo requerimiento y debe anularse el importe reclamado por ellas.

Atendiendo al informe pericial presentado y no discutido con otro del mismo carácter, es correcto jurídicamente anular el recibo y considerar que es conforme el pago por importe de 25.521,32 euros, sin que la pretensión de conceder una subvención sea estimable a no tener relación con el acto objeto del recurso.

CUARTO.- No procede hacer expresa imposición de las costas del recurso.

FALLO

Estimar parcialmente el presente recurso nº 139/2010, interpuesto por el Procurador D. J.A.G.M. en nombre y representación de F.P.,S.A. y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar parcialmente contraria a Derecho la resolución que se da por enterada de la ejecución subsidiaria, fijando la cantidad que puede ser objeto de cobro al recurrente por ese concepto en 25.521,32 euros.

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.