

EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recursos nº 1664/1993. Sentencia nº 829 (16-12-1995)
Expediente: 3.110.720/1993

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

ORDEN DE EJECUCIÓN (Realización de obras).

Apercibimiento de ejecución subsidiaria.

Doctrina general.

Incompatibilidad con estado ruinoso.

Dictamen técnico municipal. Prueba pericial.

Imprudencia.

Incoación de expediente de ruina.

Ilmos. Sres.	MAGISTRADOS
PRESIDENTE	D. Jesús-María Arias Juana
D. Julio Boned Sopena	D. Eduardo Navarro Peña (Ponente)
	D. Fernando García Mata

En Zaragoza a dieciseis de diciembre de mil novecientos noventa y cinco.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de impugnación la resolución de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 1 de octubre de 1993, dictada en expediente 3.110.720/93, por la que fue desestimado el recurso de reposición interpuesto por la actora contra la providencia de 16 de julio de ese mismo año, de dicha Alcaldía, por la que se acordaba requerir a la propiedad del inmueble nº ... de la calle ..., de esta ciudad de Zaragoza, para que en el plazo de 48 horas procediera a realizar determinadas obras que se especificaban, bajo apercibimiento de su ejecución subsidiaria por parte del propio Ayuntamiento y a costa de aquella, providencia que es así mismo impugnada en este proceso.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – Mediante escrito presentado en este Tribunal el día 20 de diciembre de 1993, la representación procesal de la demandante interpuso recurso contencioso-administrativo contra las resoluciones del Ayuntamiento de Zaragoza, que se especifican en el encabezamiento de esta Sentencia.

SEGUNDO. – Admitido que fue a trámite se incoaron estos autos, publicándose el anuncio previsto en la Ley, y confiriéndose traslado a la actora del expediente remitido por la Administración demandada, tras de lo cual se formalizó por aquélla su escrito de demanda, en el que expuso los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, solicitando se dictara sentencia en su día por la que, anulando las resoluciones impugnadas, declarase la ruina de la casa sita en Zaragoza, calle ..., o, subsidiariamente, declarase la nulidad de dichas resoluciones y ordenase que por el Ayuntamiento de Zaragoza se instruyese el oportuno expediente de declaración de ruina, imponiendo, en todo caso, las costas a la Administración demandada.

TERCERO. – La representación procesal del mentado Ayuntamiento dedujo escrito de contestación a la anterior demanda, en el que expuso, a su vez, los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, solicitando se dictara sentencia que desestimase en su integridad el recurso formulado por la actora.

CUARTO. – Por auto de 13 de mayo de 1994 se acordó recibir el proceso a prueba, admitiéndose y llevándose a la práctica la propuesta por la actora, única parte que lo interesó, consistente en documental, testifical y pericial, con el resultado que es de ver en autos.

QUINTO. – Finalizado el período probatorio y no estimándose necesaria la celebración de vista, se formularon por las partes sus respectivos escritos de conclusiones, señalándose, finalmente, para la votación y fallo del presente recurso la audiencia del día 5 del corriente mes, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Se impugna por la parte actora en el presente proceso las resoluciones del Ayuntamiento de Zaragoza, especificadas en el encabezamiento de esta sentencia, por las que se acordaba requerir a aquella a fin de que realizase determinadas obras en el edificio de su propiedad, casa nº . de la calle ... de esta Ciudad, obras consistentes en reparación de las fugas de agua existentes en el aseo del piso primero; reparación consolidación de las galerías y tabiques de cierre de los aseos; desescombro y limpieza de la planta baja y sótano, colocación de testigos en los agrietamientos existentes; reparación del piso entresuelo (boquete localizado en la cocina junto a la lavadora, producido por una fuga de agua) y deformación existente en la alcoba, y todo ello en el plazo de 48 horas, debiendo realizar también, aunque en el plazo de quince días, la revisión generalizada de la fachada, alero, canalón, bajantes y consolidación de las repisas de los balcones, así como de las cubiertas eliminando las filtraciones existentes, especialmente en la vivienda del piso tercero, recayendo al patio, y la zona de cubierta de la galería, pretendiendo dicha parte actora la anulación de tales resoluciones, por haber sido dictadas por la Entidad Local demandada, según la actora, pese a la situación legal de ruina económica y técnica del inmueble, imponiéndole la realización de obras de conservación, a las que no está obligada por virtud del estado ruinoso de la construcción.

SEGUNDO. – Las órdenes de ejecución de obras, que de conformidad con lo dispuesto en el art. 245.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y anteriormente el art. 181 del Texto Refundido de 1976, así como en el art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio, pueden imponer los Ayuntamientos a los propietarios de edificaciones a fin de mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, en consonancia con el deber que a aquellos alcanza de conservarlas en tales condiciones según establecen dichas normas jurídicas y preceptos concordantes con las mismas, como el art. 389 del Código Civil, tales órdenes, decimos, no cabe, sin embargo, imponerlas en los supuestos a que el art. 247.2 del Texto Refundido vigente de la Ley del Suelo (art. 183.2 de la del 76) supedita la declaración de ruina, ya que las obligaciones de propietario y la potestad de policía asignadas a los Ayuntamientos ceden en tales supuestos de ruina, pues lo precedente en ellos no es obligar a reparar sino declarar el estado de ruina, teniendo señalado al respecto la doctrina jurisprudencial de la Sala 3ª del Tribunal Supremo, recogida en su sentencia de 22 de abril de 1988 (R.A. 3187), que para que tal incompatibilidad entre el estado ruinoso del edificio y las órdenes de ejecución de obras en el mismo exista, no es preciso «que la situación de ruina se encuentre declarada administrativa o jurisdiccionalmente antes de impartir las órdenes o impartidas ya las mismas, cabiendo acreditarla en el expediente seguido por la Administración para adoptarlas e incluso en el proceso en que se impugnen, y sin que sea procedente que un Ayuntamiento, sin tramitar un expediente de ruina que se presente posible, y por tanto, debe incoar de oficio, y con mayor motivo cuando su iniciación haya sido instada por el propietario,... ordene la ejecución de obras, lo que debe diferir a su conclusión, de no decretar la ruina y consiguientemente demolición, si resultase ella acreditada, no disponiendo en el interim más obras que las que haga precisas la seguridad de personas y bienes».

TERCERO. – Del examen del expediente administrativo remitido por la Administración demandada se desprende que en fecha 14 de julio de 1993, dos días antes de dictarse por aquella la providencia ahora recurrida, el Servicio de Bomberos de dicho Ayuntamiento procedió a inspeccionar la casa nº ... de la calle ..., de esta ciudad, a solicitud de un Arquitecto Técnico representante de la propietaria de dicho inmueble, la hoy actora, extendiendo el Técnico de Guardia de dicho Servicio Municipal, Arquitecto Técnico Sr. N. A., parte de intervención en el que hacía constar literalmente que «dado el estado general de deterioro del edificio, observándose numerosas grietas vivas, desplazamientos de muros de carga, separación de tabiquería, cabezas de vigas y viguetas podridas, y otras con disminución de sección útil por efecto de la carcoma, desplomes mayores de 15 cms. en voladizos de fachada posterior, roturas de conducciones húmedas y varios abombamientos, entre otras deficiencias, lo que aconseja desalojar las cuatro viviendas del inmueble que todavía se encuentran habitadas, haciéndose cargo del desalojo la Policía Local. El Servicio procede a eliminar el riesgo de caída de una marquesina en fachada, así como de diversos trozos de voladizo que se encontraban desprendidos».

Como consecuencia de dicho dictamen del Técnico del Servicio de bomberos, ese mismo día la Policía Local, Unidad de Prevención, procedió al desalojo de los diversos ocupantes del edificio y a su instalación en diversos Hostales, haciendo constar los Policías actuantes que dicha intervención les fue ordenada al haber manifestado el Servicio de Bomberos que el citado inmueble era .

En fecha 16 de dicho mes de julio de 1993 el Arquitecto Jefe de la Sección de Casco Histórico-Patrimonio Histórico-Artístico interesó del Registro General fuese dado su número de expediente, relativo a estado físico del mentado edificio, a la documentación que remitía, y con igual fecha y mencionado ya el expediente nº 3110720/93, ofició a la Sección Jurídica del Servicio proponiendo requerir a la propiedad del inmueble de referencia para que realizase con carácter de urgencia (48 horas) determinadas obras y otras más en el plazo de quince días, dictándose ese mismo día por la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza la providencia, ahora recurrida, por la que, acogiendo el informe de dicha Sección, acordaba requerir a la actora para que procediera a ejecutar dichas obras en el mentado inmueble de su propiedad, y ello según lo dispuesto en los arts. 21 y 245 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Contra dicha resolución, que fue notificada a la Sra. C. F. el 19 de ese mismo mes, interpuso ésta recurso de reposición, deduciendo al propio tiempo petición de declaración de ruina y de suspensión de la ejecutividad del acto, recurso que fue desestimado por Acuerdo de Alcaldía, de fecha 1 de octubre de 1993, en el que se comunicaba a la recurrente que para instar la declaración de ruina del inmueble debía aportar la documentación exigida por el art. 19 del Real Decreto legislativo 1/92.

En los presentes autos se practicó prueba pericial, a solicitud de la parte actora, en relación con el estado del mentado inmueble propiedad de aquella, emitiendo informe el perito judicial designado, Arquitecto Sr. L. M., según el cual el importe de las obras necesarias a llevar a cabo para mantenerlo en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas en el art. 21.1 del vigente Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo, obras que describía y cuantificaba detalladamente, ascendía a 5.914.350 ptas, siendo el valor actual del mismo, excluido el del solar, de 7.240.733 ptas.

CUARTO. – De los hechos anteriormente consignados se evidencia la improcedencia, conforme a la doctrina jurisprudencial consignada en el fundamento jurídico segundo de la Sentencia, de lo acordado por la Alcaldía del Ayuntamiento de Zaragoza en su proveído de fecha 16 de julio de 1993, ahora impugnado, en orden a la ejecución por la actora de determinadas obras de reparación en el aludido inmueble de la calle ... nº ... de esta Ciudad, toda vez que visto el estado de degradación del edificio, constatado ya el día 14 de julio de 1993 por personal técnico del Servicio de Bomberos del propio Ayuntamiento, y corroborado por la prueba pericial llevada a cabo en estos autos, según la cual se patentiza la ruina económica del mismo, dichas obras, que no cabe considerar como exigidas para la seguridad misma de personas y bienes, y sí de conservación, debían diferirse en cuanto a su ejecución, en su caso, a la conclusión del pertinente expediente de ruina a sustanciar de oficio por la Entidad Local demandada, procediendo, en conclusión, la anulación de dicho proveído, así como del Acuerdo posterior de 1 de octubre de 1993, desestimatorio del recurso de reposición interpuesto contra aquél, al no ser conformes al ordenamiento jurídico, y el acogimiento al propio tiempo de la pretensión formulada con carácter subsidiario por la actora en el sentido de declarar el deber de dicha Administración de sustanciar expediente de ruina del mentado inmueble, a lo que no obsta el hecho, así mismo acreditado, de que aquél se encuentre catalogado al estar incluido en el conjunto del casco histórico de la Ciudad, ya que ello no enerva sin más una posible declaración del estado ruinoso del mismo, por cuanto que lo normado por la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, incide primordialmente en el ámbito o fase de ejecución de la resolución declaratoria de ruina que pudiera dictarse a la hora de resolver sobre la procedencia de llevar a cabo la demolición o dar lugar, por el contrario, a la rehabilitación del edificio.

QUINTO. – No es de apreciar la concurrencia de motivo legal alguno que justifique un especial pronunciamiento respecto de las costas, conforme, a lo normado en el art. 131.1 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción.

En atención a lo expuesto, este Tribunal ha resuelto pronunciar el siguiente

FALLO

PRIMERO. – Estimamos el recurso contencioso-administrativo nº 1664 de 1993 interpuesto por D^a J. C. F. contra las resoluciones de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza, que se especifican en el encabezamiento de esta sentencia, las cuales anulamos y dejamos sin efecto por no ser conformes a Derecho, ordenando, al propio tiempo, a dicho Ayuntamiento para que proceda a la incoación de expediente contradictorio de ruina del edificio nº ... de la calle ... de esta Ciudad y lo sustancie hasta su conclusión.

SEGUNDO. – No hacemos especial imposición de las costas.

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