
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 704/2004-BG
Sentencia nº 86 (16-03-2006)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

ORDEN DE PARALIZACIÓN. OBRAS DE PINTURA EN GARAJES OCULTANDO FISURAS Y GRIETAS.

Motivación de la resolución. Procedente.

Audiencia a los interesados: no se efectuó por razones de urgencia justificada.

Antecedente: licencia de obra menor.

Suspensión de licencia: no constan motivos ni procedimientos.

Realización de obras: carencia de objeto del recurso.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Alfonso Tello Abadía

En la ciudad de Zaragoza, a dieciséis de marzo de dos mil seis.

Vistos por mi, D. José Alfonso Tello Abadía, Magistrado-Juez de Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de los de Zaragoza, los presentes Autos de procedimiento ordinario nº 704/04 seguidos a instancia de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS del Pº Mª Agustín representada por la Procuradora Sra. J.F.P.C. y asistida del Letrado D. J.C.G. contra la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto con fecha 18/10/2004 por la Comunidad demandante contra la resolución del Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA de fecha 16/09/2004, por la que se ordenaba a dicha Comunidad de Propietarios la paralización inmediata y urgente de las obras de pintura en ejecución, en los garajes sitos en la planta sótano del edificio. La Administración ha comparecido representada por la Procuradora Dª N.C.A. y asistida del Letrado Sr. N.C., resultando los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 17/12/04 fue turnado a este Juzgado procedente del Juzgado Decano de los de esta ciudad, escrito interponiendo recurso contencioso-administrativo contra la resolución arriba indicada. Mediante proveído de fecha 10 de enero de 2005 y tras subsanar los defectos observados, se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente administrativo a la Administración demandada. Recibido con fecha 2 de febrero de 2005, se dio traslado a la demandante que en tiempo y forma presentó demanda arreglada a Derecho.

Mediante resolución de 9 de marzo de 2005 se tuvo por evacuado el trámite y se dio traslado a la defensa de la Administración para que contestase a la demanda, evacuando dicho trámite mediante escrito presentado el 23 de marzo de 2005. Mediante auto de fecha 29/03/05 se fijó la cuantía del presente procedimiento y se abrió el recurso a prueba, practicándose las admitidas a las partes con el resultado que obra en autos.

Con fecha 6 de junio de 2005 se declaró concluso el periodo probatorio y mediante resolución de 7 de julio de 2005, tras la presentación de los correspondientes escritos de conclusiones, quedó el recurso para sentencia.

SEGUNDO.- En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales, a excepción del plazo para dictar sentencia.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Se impugna en el presente recurso contencioso administrativo desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto con fecha 18/10/2004 por la Comunidad demandante contra la resolución del Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 16/09/2004, por la que se ordenaba a dicha Comunidad de Propietarios nos la paralización inmediata y urgente de las obras de pintura en ejecución, en los garajes sitos en la planta sótano del edificio, según decía la resolución, por ocultar visualmente las fisuras y grietas existentes indicativas de los defectos del edificio y necesarias para la fase reconocimiento y estudio de las obras de reparación impuestas en la resolución del expediente sancionador de la DGA nº VPZ-44/81 actualmente en fase de ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas hasta que éstas se hayan efectuado.

Los motivos que se adujeron en el escrito de demanda fueron: infracción del principio de audiencia a los interesados; que las obras, concretamente la pintura del garaje, se habían realizado disponiendo de la correspondiente licencia municipal de obras menores y por último se señalaba la falta de motivación del acto impugnado.

Alterando el orden propuesto por la demandante, procederá comenzar por la alegación relativa a la motivación de la resolución impugnada y debe desestimarse la misma, porque se encuentra debidamente motivada, en ella el Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza explica las razones por las que ordena la paralización y son unas razones que la demandante ha conocido y ha podido combatir en la forma que ha estimado oportuno, por lo que no se aprecia el déficit de motivación pretendido en la demanda.

Se queja también la Comunidad de Propietarios de que se ha infringido el principio de audiencia a los interesados. Del examen del expediente administrativo resulta que con fecha 6/09/2004 un ciudadano de nombre F.I. puso en conocimiento del Ayuntamiento que se iba a llevar a cabo la pintura del garaje, lo cual por otra parte ya debía ser conocido por el Ayuntamiento pues anteriormente ya se había pedido licencia de obras menores para llevar a cabo dicho pintado. Con fecha 8/09/2004 un Arquitecto Municipal elaboró un informe del que interesa destacar, que se estaba pintando el garaje y que dicha actuación se ajustaba a la licencia de obras menores, pero informa en el sentido de que procedía paralizar la mencionada actuación. Con fecha 10/09/2004 se libran unas citaciones dirigidas a quien debe

ser Presidente de la Comunidad de Propietarios para el día 14/09/2004 a fin de ser oído en alegaciones. No consta que se entregara la mencionada citación, así con fecha 16/09/2004 se dicta la resolución que nos ocupa en el presente recurso.

De lo indicado resulta que si bien es cierto que durante la tramitación del expediente se contempló la posibilidad de oír a la Comunidad de Propietarios, no se llegó a efectuar dicho traslado, y se dictó el acuerdo sin audiencia. En el acuerdo se citan como de aplicación los artículos 184 y siguientes de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón que regulan las órdenes de ejecución, y en cuyo artículo 185.2 se prevé que "Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados." Pues bien, partiendo de que lo ordenado fuese una orden de conservación, lo cual no se ha discutido por la demandante, resulta que el precepto transcrito sí que prevé que se dicte la orden sin oír a la parte en supuestos de urgencia justificada. La resolución impugnada dice que existen motivos de urgencia y no puede sino compartirse dicha apreciación, pues es evidente que si ya se estaba llevando a cabo la pintura de los locales, se trata de una actuación que no se demora mucho tiempo, de manera que si se oía al demandante existían grandes posibilidades de que cuando se dictase la resolución la pintura ya estaría terminada y por tanto parece a de objeto la orden de conservación. No puede prosperar por ello el motivo señalado

SEGUNDO.- En el tercero de los motivos, segundo de los expuestos en la demanda, se indica que la pintura del garaje se estaba llevando a cabo en virtud de la licencia de obras menores solicitada. Así lo confirma el informe del Arquitecto municipal de fecha 8/09/2004 a que antes se ha hecho referencia, y del que resulta su acomodo a la licencia. Es cierto que la Administración Municipal está facultada para suspender las licencias que hubiera concedido, y así lo prevé expresamente en el art. 199 de la Ley 5/1999, pero en todo caso el propio precepto exige que el contenido de la licencia suponga una infracción urbanística grave o muy grave y a continuación prevé una determinada tramitación.

En el presente caso, no consta que se mencionara la existencia de una infracción del tipo señalado, ni tampoco que se siguiera el procedimiento que después prevé, por lo que no es de aplicación dicho mecanismo previsto en la Ley. Tampoco consta que se intentara un procedimiento de revisión en los términos del art. 200 de la citada Ley 5/1999, ni tampoco la concurrencia de lo previsto en los arts. 102 y 103 de la LRJAP y PAC. Es decir, no consta motivo alguno para la suspensión de la licencia, pero es que tampoco es eso lo que hizo el Ayuntamiento, sino que prescindiendo de que existía una licencia concedida por la propia Corporación, desconoció su existencia y alcance y ordenó una determinada conservación.

Podrá discutirse si el mecanismo empleado por el Ayuntamiento lo ha sido correctamente, o no ha sido así, pero es una discusión que carece de sustancia desde el momento en que cuando el Ayuntamiento intenta notificar la orden de conservación ya carecía de objeto, pues ya había sido pintado el garaje y por tanto la realidad ya había superado a las previsiones del acto impugnado, lo cual quiere tanto como decir que él recurso contencioso administrativo carece de objeto precisamente porque también lo perdió el acto que se impugnaba, que no debe olvidarse que no era otro que la paralización de una determinada actuación, que se notifica cuando esta ya había concluido. Todo lo cual lleva a la desestimación del recurso por carencia de objeto del mismo.

TERCERO.- No se aprecian motivos que justifiquen la imposición de costas procesales a ninguna de las partes por no apreciarse temeridad o mala fe en sus respectivas posturas. Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

PRIMERO.- Desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios del edificio sito en Zaragoza, Paseo de María Agustín contra la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto con fecha 18/10/2004 por la Comunidad demandante contra la resolución del Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 16/09/2004, por la que se ordenaba a dicha Comunidad de Propietarios la paralización inmediata y urgente de las obras de pintura en ejecución, en los garajes sitos en la planta sótano del edificio.

SEGUNDO.- No imponer las costas procesales a ninguna de las partes.

Así por esta mi sentencia que es firme y contra la que no puede interponerse recurso ordinario alguno lo pronuncio, mando y firmo.