

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**  
ORDEN DE EJECUCIÓN. OBRAS EN MEDIANERA.  
Improcedencia.  
Informe técnico municipal justificativo improcedencia.

---

**Ilmo. Sr.**  
**MAGISTRADO-JUEZ**  
D<sup>a</sup> Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a 11 de abril de 2012, vistas las presentes actuaciones por Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-Juez de este Juzgado; y

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:**

Recurrente: L.S.A, representada por el Procurador Sr. D. J.A.G.M. y defendida por el Letrado Sr. D. P.A.G.M.

Recurrido: Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora Sra. S.S.S. y defendido por la Letrado Sra. D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> J.P.S.

**SEGUNDO.- Actuación recurrida:**

Acuerdo de 2 de noviembre de 2010, por el que se ordena a la propiedad de las fincas sitas en César Augusto número 48 y AR-U-1-1, la ejecución de obras de “consolidación de medianería, existiendo riesgo de hundimiento y desprendimiento que se ha producido parcialmente” y acuerdo de 31 de marzo de 2011, que desestima el Recurso de Reposición interpuesto contra la resolución anterior.

**TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:**

Se dicte Sentencia por la que estimando las pretensiones de la recurrente, se anule la resolución del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 1 de marzo de 2011, por la que se acordó desestimar el Recurso de Reposición presentado por L.S.A., contra el acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 2 de noviembre de 2010, con imposición de costas a la parte demandada si a ello se opusiere.

**CUARTO.- Pretensiones de la administración demandada:**

Se dicte Sentencia por la que se desestime en su integridad el recurso formulado, con confirmación de los actos administrativos impugnados y con expresa imposición de costas a la parte actora.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Parte la recurrente de que a un hecho incontrovertido que previo al expediente reparcelatorio del área U-1-1, fase 3, era propietaria de las fincas sitas en Plaza Ecce Homo 4, 5 y 6, calle Galoponte 3 y 5, y calle Paraíso, 12 y 14, y que todas ellas estaban ubicadas en una posición muy distante a la parcela que tiene los problemas en la medianera objeto del requerimiento de obras ordenado. Añade que en el expediente administrativo, constan reiteradas comparecencias de la Comunidad de Propietarios de Avenida César Augusto 48, manteniendo que el mal estado de la medianera “es muy antiguo” y que se debería hacer cargo el Ayuntamiento como dueño del solar. Invoca el informe de la Arquitecto Jefe del Servicio del Ayuntamiento de Zaragoza obrante al folio 61 del expediente, y concluye que a su vista parece claro que la obligación de reparar las medianeras corresponde al Ayuntamiento de Zaragoza, como responsable de los derribos y de la ejecución de la urbanización. Añade que defender que la actora debe ejecutar las

obras de reparación en la medianera, vulnera también los principios rectores de la equidistribución y los principios de igualdad y proporcionalidad en las adjudicaciones, regulados en los artículos 147 y siguientes de la Ley 3/2009, Urbanística de Aragón, así como los preceptos del Reglamento de Gestión que desarrollan las operaciones reparcelatorias, por cuanto de imponerse a la actora la obligación de reparar, se le habría adjudicado una finca con mayores obligaciones urbanísticas y cargas que a las otras fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación. En segundo lugar, mantiene que no existe urgencia en la actuación y que se ha vulnerado el artículo 252, de la Ley 3/2009, habiendo requerido a la actora sin otorgar plazo alguno para la ejecución de las obras, excepcionando el procedimiento ordinario, siendo nulo el acuerdo municipal impugnado.

**SEGUNDO.-** No se discute por las partes en la litis, que al menos en este momento y desde la culminación de la Reparcelación aludida, la orden de ejecución que nos ocupa va dirigida a la recurrente por tratarse de una pared medianil de LOMZA. Dicho esto, tiene razón la representación y defensa de la Administración cuando mantiene que de conformidad a lo establecido en el artículo 251.1 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, según el cual:

*“Artículo 251. Contenido*

*1. Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.*

*2. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.*

*3. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable”.*

En el momento en que se dicta la orden de conservación, la Administración municipal se dirige frente a quien tiene que dirigirse, que no es otro que el propietario o copropietario, en este caso, de la medianera, ya que, como igualmente establece el artículo 9.1 del RD Lgvo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

*“Artículo 9. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.*

*1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo, caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de ésta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.*

*En el suelo urbanizado a los efectos de esta Ley que tenga atribuida edificabilidad, el deber de uso supone el de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.*

*En el suelo que sea rural a los efectos de esta Ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general; incluido el ambiental; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas; y*

*mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.*

*2. El ejercicio de las facultades previstas en las letras a) y b) del apartado primero del artículo, en terrenos que se encuentren en el suelo rural a los efectos de esta Ley y no estén sometidos al régimen de una actuación de urbanización, comporta para el propietario, en la forma que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:*

*a) Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado, en los términos previstos en la normativa que sea de aplicación.*

*b) Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan, en su caso, para legitimar usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria.*

*2. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.*

*3. El ejercicio de la facultad prevista en la letra c) del apartado primero del artículo anterior, conlleva asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas y en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación.”*

Pues bien, frente a esto, que a nuestro entender la recurrente no discute, lo que viene a alegar es que la situación de deterioro del medianil databa de mucho antes de qué ella fuera copropietaria de la misma, y que por tanto; el hecho de que en la Reparcelación seguida se le haya adjudicado el solar oportuno con la carga de proceder a la reparación del medianil, no es conforme a Derecho, ya que el deber de conservación correspondería al anterior propietario o en su caso al Ayuntamiento, o debería haber sido oportunamente compensado en la Reparcelación realizada.

Ha de decirse que la orden de ejecución que nos ocupa es de noviembre de 2010 y que ya en el año 2007, se requirió a la Comunidad de Propietarios César Augusto, para que en el plazo de inmediato, realizase obras de consolidación de la medianería, existiendo riesgo, de hundimiento y desprendimiento (folio 11 del expediente). Ha de decirse también, que la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, tuvo lugar en fecha 27 de marzo de 2002, adjudicándose en pleno dominio a LOMZA, la parcela afectada por la medianil, parcela R-2-1, por lindar en su fondo con el inmueble de la Avenida César Augusto 48.

Dicho esto, también tiene razón la representación y defensa de la Administración en que de conformidad con el artículo 130 b) de la Ley 5/99, aplicable a la Reparcelación, el acuerdo aprobatorio de la Reparcelación, produce la subrogación con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, así cómo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 19.1 del RD Lgvo. 2/2008 el nuevo propietario queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, lo que en principio convierte a la resolución que nos ocupa en conforme y ajustada a Derecho ya que desde el 27 de marzo de 2002, (aprobación definitiva de la reparcelación) todos los deberes relativos a la conservación y consolidación de la pared medianera afectada, corresponden desde dicha fecha a la recurrente.

Ahora bien, lo cierto es que en el expediente administrativo (folio 61) existe un informe elaborado por la Arquitecto Jefe del Servicio del Ayuntamiento de Zaragoza, que mantiene a fecha 26 de mayo de 2010:

*“El mal estado de la medianería es anterior a la reparcelación y urbanización de la zona teniendo en cuenta que las obras de demolición de los edificios existentes en la misma (C/Paraiso...) así como las obras de apoyo a las de urbanización estaban incluidas en el citado proyecto de reparcelación.*

*No procede a juicio de esta Arquitecto, requerir a los propietarios del resultado de la reparcelación, ya que de las citadas medianerías participan César Augusto 48 y entendernos que es el Ayuntamiento, a cargo del cual han corrido las demoliciones y obras de apoyo a la urbanización. Así se viene haciendo desde el 2007”*

Según dicho informe técnico, parece evidente que el requerimiento a la

recurrente no sería conforme a Derecho, pero también es cierto que tras el mismo y en fecha 10 de junio de 2010, el Jefe del Servicio de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento, mantiene que a la vista del contenido del expediente y dado que se trata de una pared medianil, procede requerir la ejecución de las obras de consolidación de dicha pared a los propietarios, esto es, a César Augusto 48 y a la recurrente.

Como vemos, el Ayuntamiento se contradice. La técnico informante mantiene una cosa y el Jefe del Servicio de la Gerencia de Urbanismo, otra, absolutamente diferente.

A su vez, la pericial practicada a instancia de la actora, mantiene que el muro se encontraba en estado deficiente, desde mucho antes de la adjudicación de la finca a LOMZA, en el proceso reparcelatorio, abundando en lo manifestado por la técnica del Ayuntamiento.

Por último, el informe de 15 de febrero de 2011, obrante a los folios 7 y siguientes del expediente, emitido a instancia de las alegaciones presentadas por LOMZA, y para informe sobre la fecha de adjudicación del solar objeto de expediente a la misma y en qué condiciones, todo ello para valorar el requerimiento emitido contra dicha empresa para la reparación del medianil colindante con César Augusto 48, informe emitido a instancia del Servicio de Inspección Sección Jurídica de Registro de Solares y Conservación de la Edificación, viene a mantener, en lo que aquí interesa:

1-Que el sistema de Actuación fijado fue el de Cooperación, delimitándose una única Unidad de Ejecución y que por tanto era el Ayuntamiento de Zaragoza, quien debía impulsar el desarrollo del área, redactándose desde el propio Ayuntamiento el proyecto de Reparcelación y el de Urbanización y ejecutándose los derribos y las obras de urbanización, coste de estas obras que debe repercutirse de forma proporcional a las adjudicaciones realizadas en el proyecto de reparcelación, aunque a fecha de hoy el Ayuntamiento no ha repercutido los costes.

2-Que el expediente fue aprobado definitivamente en fecha 27 de marzo de 2002.

3-Que el solar se adjudica a la recurrente en fecha 27 de marzo de 2002, sin que entre sus limitaciones, cargas y gravámenes, se determine en modo alguno la necesidad de realizar obras de reparación; conservación.... etc.

Pues bien, lo cierto es que partiendo de que debemos tener acreditado, ya lo hemos dicho, que el estado de deterioro del muro, era bastante anterior a la adjudicación del mismo a la recurrente, teniendo en cuenta además que la adjudicación del solar que nos ocupa, no lo fue por un negocio jurídico privado, sino por un mecanismo de ordenación del territorio impulsado y dirigido por el Ayuntamiento de Zaragoza, y teniendo en cuenta también que la técnico del Ayuntamiento en informe elaborado en mayo de 2010, mantiene que las demoliciones y obras, de apoyo a la urbanización han corrido de cargo del Ayuntamiento, el cual, también según informe de 2011, no ha repercutido dichos costes al resto de los propietarios afectados, entendemos que la actitud del mismo en relación a la recurrente y en el caso que nos ocupa, ha de ser la misma que la mantenida durante la tramitación y decisión del Proyecto de Reparcelación (cuyo contenido no ha sido traído a los Autos) en relación al resto de los propietarios afectados y que deberá ser por tanto el Ayuntamiento quien se haga cargo del requerimiento que aquí ha dirigido a la actora.

En su consecuencia debe procederse a la estimación de la demanda de la forma que se dirá en la Parte Dispositiva de la presente resolución.

**TERCERO.-** No procede efectuar una especial imposición de las costas causadas, por no apreciarse méritos a tal efecto de conformidad con lo establecido en el artículo 139 LJCA.

## FALLO

ESTIMAR el recurso P. Ordinario 199/2011-BC, interpuesto por L.S.A., con la representación y defensa antes expresada, contra la actuación administrativa a la que se ha hecho referencia en los antecedentes de hecho de la presente, y en

consecuencia:

**PRIMERO.-** Declarar no conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa recurrida, anulándola en su consecuencia.

**SEGUNDO.-** No efectuar una especial imposición de las costas causadas.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-Juez, del Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 4 de Zaragoza.