

EXCMA. AUDIENCIA TERRITORIAL DE ZARAGOZA  
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO  
Recurso n.º 312/1988. Sentencia n.º 917 (31-10-1988)  
Expediente: 695.709/1986

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.  
ORDEN DE EJECUCIÓN QUE ESTABLECE LA OBLIGACIÓN DE REPARAR UN INMUEBLE.

Ilmos. Sres. MAGISTRADOS  
PRESIDENTE D. Antonio Cano Mata (*Ponente*)  
D. Julio Boned Sopena D. Juan Piqueras Gayó  
D. Jaime Servera Garcías

En Zaragoza, a treinta y uno de octubre de mil novecientos ochenta y ocho.

En nombre de S.M. el Rey.

Son objeto de impugnación los acuerdos del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, de 27 de abril y 16 de diciembre de 1987, sobre adopción de medidas de seguridad y arreglo de fachada.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

Ponente: Ilmo. Sr. Magistrado D. Antonio Cano Mata.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. B Previa las oportunas comprobaciones, el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, por acuerdo de 27 de abril de 1987, dispuso requerir a la propiedad de la casa sita en la Y para que en plazo de un mes procediera a una revisión de determinadas partes de fachadas, adoptando medidas de seguridad, eliminando las partes ahuecadas y reparando las partes afectadas. Deducido reposición fue desestimado el 16 de diciembre del mismo.

SEGUNDO. B Previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su interposición y recepción del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda en súplica de que se dicte sentencia que anule los actos administrativos impugnados o, subsidiariamente, se suspenda su ejecución hasta que se dicte sentencia civil en el procedimiento que la parte actora tiene deducido.

TERCERO. B El Ayuntamiento de Zaragoza, en su contestación a la demanda, suplicó la desestimación del recurso.

CUARTO. B Recibido el recurso a prueba, se declaró la pertinencia de la propuesta.

QUINTO. B Finado el periodo probatorio se señaló para Vista el 26 del corriente mes de octubre, en cuyo acto las partes ratificaron el contenido de sus escritos, tras hacer un análisis de la prueba practicada.

SEXTO. B En la tramitación de este proceso se han observado las prescripciones legales.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. B Se impugnan en este proceso los siguientes acuerdos del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, por los que literalmente se dispuso: A) En 27 de abril de 1987. \*PRIMERO. B Requerir a la propiedad de la casa sita en Y, para que en el plazo de un mes

y bajo dirección facultativa, proceda previa una revisión generalizada de todas las partes en que existan aplacados en las fachadas, se adopten medidas de seguridad eliminando las partes ahuecadas y posterior reparación de las partes afectadas, todo ello en evitación de daños a personas o cosas y de conformidad con lo dispuesto en el art. 181 de la Ley del Suelo y Ordenanza 8.5.4 de las Generales de Edificación.

SEGUNDO. B El incumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior, determinará que sea del exclusivo cargo del propietario de la citada finca la responsabilidad penal o civil a que haya lugar como consecuencia de los posibles daños a personas o cosas, todo ello con independencia de cualquier otra resolución legal que la Alcaldía o el Consejo de Gerencia estimen oportunos.

TERCERO. B Comunicar a los interesados, a efectos informativos, que el Real Decreto 2329/1987 De 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del Patrimonio residencial y urbano, establece vías de financiación y subvenciones a las que pueden acogerse para la realización de obras de rehabilitación, para lo cual podrán solicitar información a la Diputación General de Aragón, Dirección Provincial del MOPU y Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza.

CUARTO. B Comunicar a la propiedad de la citada finca que, tras la realización de las obras ordenadas en los apartados anteriores, los elementos de urbanización generales tales como aceras, bordillos y cualquier otro que haya podido verse afectado por las mismas, deberá reponerse a su estado original+.

B B) El 16 de diciembre del mismo año, se desestimó la Reposición deducida. Decía así este segundo acto: \*PRIMERO. B Desestimar el recurso presentado por la Comunidad de Propietarios \*La Ribera+, de la Y, en base a que las obligaciones de la propiedad, derivadas del deber de conservación de los edificios son independientes de los supuestos de responsabilidad por incumplimiento del contrato de obra, tratándose de dos procedimientos distintos, el administrativo seguido en este Ayuntamiento por las obras de reparación ordenadas, y el que se pueda sustanciar ante los Tribunales de Justicia por el ejercicio de acciones civiles, por lo que no cabe la inhibición solicitada a favor de la jurisdicción ordinaria. B SEGUNDO. B No obstante, la propiedad podrá repercutir el coste económico de las obras ordenadas, a cargo de la empresa constructora si se demostrase su responsabilidad en el correspondiente juicio de menor cuantía seguido ante el Juzgado. B TERCERO. B Requerir a la propiedad de la casa sita en la Y, para que en el plazo de un mes y bajo dirección facultativa, proceda previa una revisión generalizada de todas las partes en que existan aplacados en las fachadas, se adopten medidas de seguridad eliminando las partes ahuecadas y posterior reparación de las partes afectadas. Todo ello en evitación de daños a personas o cosas y de conformidad con lo dispuesto en el art. 181 de la Ley del Suelo y Ordenanza 8.5.4 de las Generales de Edificación. CUARTO. B El incumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior, determinará que sea del exclusivo cargo del propietario de la citada finca la responsabilidad penal o civil a que haya lugar como consecuencia de los posibles daños a personas o cosas, todo ello con independencia de cualquier otra resolución legal que la Alcaldía o el Consejo de Gerencia estimen oportuno adoptar. QUINTO. B Comunicar a los interesados, a efectos informativos, que el Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del Patrimonio Residencial Urbano, establece vías de financiación y subvenciones a las que pueden acogerse para la realización de obras de rehabilitación, para lo cual podrán solicitar información a la Diputación General de Aragón, Dirección Provincial del MOPU y Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza. SEXTO. B En el supuesto de que no se proceda a la ejecución de las obras ordenadas, éstas se podrán ejecutar subsidiariamente por el Ayuntamiento y a costa de la propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística+.

SEGUNDO. B La Sala ha querido dejar constancia literal de los anteriores actos administrativos porque Csalvo matices que no son del caso contemplarC su contenido es ajustado a la más estricta legalidad. En efecto, de entre los medios que enumera el artículo 5 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, para ejercer la intervención administrativa, figuran las órdenes individuales para la ejecución de un acto, y entre ellos, en el ejercicio de las funciones de policía, las obras para el mantenimiento de la seguridad,

salubridad y ornato público de las edificaciones que viene prevista además de en el artículo 11 del citado Reglamento, en el artículo 181 de la vigente Ley del Suelo, cuando establece que \*los propietarios de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos+, siendo de la competencia de los Ayuntamientos la ordenación de oficio o a instancia de parte de las obras necesarias para la conservación de aquellas condiciones, obligación de los propietarios que viene a ratificar el extremo 8.5.4 de las Ordenanzas de Edificación del Término Municipal de Zaragoza, aprobadas por el Ministerio de la Vivienda por resolución de 19 de noviembre de 1973 cuando sanciona que los propietarios estarán obligados a mantener sus edificios en las debidas condiciones de seguridad y salubridad, añadiendo que es asimismo obligación la de conservar, limpiar, revocar o estucar las fachadas de sus casas así como las medianerías al descubierto y aparte otros elementos del edificios que enumera, en general, los espacios visibles desde la vía pública.

TERCERO. B Frente a lo que se acaba de exponer no pueden prevalecer las consideraciones de la parte actora. En efecto, una futura sentencia de la jurisdicción civil que condenase a terceros ajenos a la propiedad a llevar a efecto las reparaciones que ahora se ve obligada a afrontar la parte recurrente, lo único que convertiría sería una obligación de hacer en otra de indemnizar los costos de una obra ya ejecutada por orden municipal. No hay por tanto falta de tutela artículo 24 de la ConstituciónC, sino una arm

ónica conjugación de la obligación de reparar que tienen los propietarios de un inmueble y la de ser indemnizados, si estas obras de reparación fueran debidas a responsabilidad de terceras personas. Sobre tales bases el continuar con otras argumentaciones nos parece superfluo y el practicar nuevas pruebas inútil y costoso para la propia parte recurrente.

CUARTO. B Cuanto antecede no puede conducir a otra conclusión que a la desestimación del recurso; sin que de lo actuado deriven méritos para hacer un especial pronunciamiento en cuanto a costas.

### FALLAMOS

PRIMERO. B Desestimamos el presente recurso contencioso n.1 312 de 1988, deducido por la C. DE P. a que se ha hecho referencia en el encabezamiento de esta resolución.

SEGUNDO. B No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas.

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