
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA
Recurso nº 400/1996. Sentencia nº 996 (20-12-1999)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

ORDEN DE EJECUCIÓN. OBRAS DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN.
Deber de conservación.
Elementos comunes.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 20 de diciembre de 1999.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— Partes del recurso: Recurrente “Comunidad de propietarios de la Calle Zumalacárregui”.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza.

SEGUNDO.— Actuación recurrida: Acuerdo del Consejo de la Gerencia municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 22 de enero de 1996 que requiere a la Comunidad recurrente para que en el plazo de un mes y bajo dirección facultativa, se realicen las siguientes obras en la parte posterior de la planta baja consistentes en: demolición de tabiquería interior de distribución, con peligro de desprendimiento, demolición de soleras y pavimento, reposición de partes demolidas, saneado de redes de instalaciones enterradas y su adaptación a la normativa vigente y supervisión de la cimentación en la zona afectada (exp. 3 044765/95).

TERCERO.— Procedimiento: Interposición del recurso el 29 de marzo de 1996.

Demanda el 23 de julio de 1996.

Contestación a la demanda el 23 de septiembre de 1996.

Apertura del proceso a prueba el 25 de noviembre de 1996, en el que se practicó documental consistente en requerimiento del estudio de las redes de instalaciones enterradas en la manzana de la Comunidad de propietarios y testifical de D. A. P. M. y D^a A. M. G.

Conclusiones de la parte recurrente el 27 de febrero de 1997.

Conclusiones de la parte demandada el 10 de marzo de 1997.

Por Acuerdo del Presidente de este Tribunal se constituyó la Sección Tercera —de refuerzo— asignándose el conocimiento del presente recurso a la misma. Se nombró en consecuencia nuevo ponente y se acordó al tratarse de un

asunto atribuido a los Juzgados de lo Contencioso-administrativo, que la resolución del mismo se haría constituyéndose la Sala con un solo Magistrado.

Por Providencia de 29 de noviembre quedaron los autos conclusos y vistos para Sentencia.

CUARTO.- Cuantía: Indeterminada.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:

1. Estimación de la demanda y Nulidad acto recurrido.
2. Imposición de costas a la Administración demandada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido:

a) Que no se debe obligar a la Comunidad de propietarios a la realización de las obras de ejecución, pues afectan a la propiedad privada de los propietarios. Se trata de una solera de obra que no existía en un principio y un tabique de separación de dos locales, que se levantó también por cuenta de los propietarios de los locales.

b) Que la causa de las humedades es debida a las construcciones recientes, existiendo igualmente una fuga de agua en la máquina de hielo del local que explota el denunciante.

c) La reparación de las redes de saneamiento debería de realizarla de forma conjunta el Ayuntamiento, no permitiendo una reforma puntal, como la que es objeto del recurso.

SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada:

Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso:

a) Que es el propietario del edificio el que debe acometer las obras de reparación, por motivos de seguridad y para evitar daños a personas y cosas. Que las obras afectan a la estabilidad del edificio y por tanto la Comunidad de Propietarios debe hacerse cargo de ellas.

b) Que en cualquier caso siempre estarían a salvo acciones de repetición contra comuneros del edificio, en el supuesto de que la Comunidad entendiese que la causa de los daños está identificada e individualizada y es debida a alguno de ellos.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- (punto a) Según lo establecido en el art. 181 de la Ley del Suelo de 1976, en igual sentido el art. 245 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 (aplicado en la fecha de los hechos) y art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, son los propietarios de las edificaciones los responsables de mantenerlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato. En el informe del Arquitecto Técnico municipal (folio 13 del expediente) es a la Comunidad de Propietarios de la calle Zumalacárregui, a la que se imputa la propiedad de los elementos que están deteriorados, que han dado lugar al hundimiento de la solera de hormigón y al agrietamiento horizontal de la tabiquería interior de distribución, daños localizados en la parte posterior del local.

En el escrito de demanda, como en las alegaciones realizadas por el Presidente de la Comunidad se dice que son elementos privativos, sobre los que se deben realizar las obras. Ha de indicarse, que como consta en el informe el requerimiento se hace fundamentalmente para la reparación de la solera y de la red de instalación enterrada, siendo el requerimiento relativo al tabique interior, derivado de los daños derivados por el desprendimiento de la citada solera. No se ha aportado a este proceso, prueba (escritura de constitución de la propiedad, estatutos) que desvirtúe la presunción de “elemento común” del suelo del local, cuando si estuviéramos ante un elemento privativo, fácil hubiera sido su acreditación en este recurso. Lo mismo cabe decir del tabique de separación, que en cualquier caso debe recordarse, es un daño derivado del hundimiento de la solera.

Hubiera sido necesario una más cumplida prueba del carácter de las citadas partes del edificio para declarar (sólo respecto de las obras en la solera y en el tabique, pues se reconoce que sobre las redes, la titularidad es de la comunidad) para estimar el motivo impugnatorio deducido.

SEGUNDO.— Pero es que además tampoco debe olvidarse que no ha sido acreditada, la causa que se imputa por la Comunidad de propietarios, como generadora de las humedades que han dado lugar a los daños en el local.

Sin que se haya practicado prueba pericial en contra (STS 22 de abril de 1997) en el citado informe del Arquitecto Técnico municipal se lee que tras haberse realizado levantamiento de solera en el ángulo lateral derecho, se apreció la aparición de redes de tuberías procedentes del local derecho con pérdida de agua. No puede por tanto admitirse que, al menos de forma única y principal, el hundimiento fuera debido a la pérdida de agua de la máquina de hielo del local, ni tampoco a las recientes construcciones, o al hecho de que la red general de tuberías de la manzana, precisase de una reparación, pues consta informe del Jefe de la Sección de Cartografía y explotación de redes de 20 de enero de 1997 en la que se expresa que la red de vertido municipal de la manzana correspondiente a las calles Zumalacárregui y Paseo Sagasta, no se ha detectado deficiencia alguna en su funcionamiento.

Teniendo en cuenta lo anteriormente razonado y lo alegado por la Administración demandada en su escrito de contestación, que siguiendo lo dispuesto en la Jurisprudencia del Tribunal Supremo (SSTS 9 de Diciembre de 1992 y de 16 de Noviembre de 1993) queda abierta la vía que se considere pertinente para reclamar al causante de los daños, las reparaciones objeto del recurso, tampoco cabe por este motivo, acceder a la nulidad que se solicita.

TERCERO.— (punto c) Lo anteriormente razonado y en concreto el oficio ya citado del Jefe de Cartografía y explotación de redes, no permite dar sustento al último alegato del recurrente. Sin perjuicio de la obligación de la Corporación de mantener en perfecto estado de uso la red general de saneamiento, no se ha acreditado que para reparar la red de la Comunidad recurrente, sea necesario acometer una reparación integral o conjunta, por lo que también este motivo debe desestimarse.

CUARTO.— De conformidad a lo dispuesto en el art. 131 de la Ley de 1956, no se infieren méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Desestimar el presente recurso nº 400/96, interpuesto por el procurador D. A. J. G. G. en nombre y representación de la comunidad de propietarios de la Calle Zumalacárregui y en consecuencia:

PRIMERO.— Declarar ser conforme a derecho la actuación recurrida.

SEGUNDO.— No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso.

Contra esta Sentencia, los que hayan sido parte en el recurso, pueden interponer recurso ordinario de casación (art. 86 de la Ley 29/98 RJCA), en el plazo de diez días contados desde el siguiente a la notificación de la Sentencia, preparándolo mediante la presentación de escrito ante esta Sala, que deberá reunir los requisitos establecidos en el art. 89 de la Ley 29/98 RJCA.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma, el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado en comisión de servicios adscrito a la Sección Tercera —de refuerzo— de esta Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.