
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN CUARTA DE REFUERZO
Recurso nº 1067/1998. Sentencia de 17-10-2002

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

ORDEN DE EJECUCIÓN. OBRAS DE REHABILITACIÓN.

Inmueble en Pasaje de la Industria y Comercio.

Memoria de intervención técnica de obras.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO

D. Javier Albar García

En la Ciudad de Zaragoza a 17 de octubre de dos mil dos.

Vistos por D. Javier Albar García, Magistrado, actuando como Organo Unipersonal de la Sección Cuarta de refuerzo de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, los presentes autos de Recurso contencioso-administrativo nº 1067/98 seguidos a instancia de D^a. M. T. V. S., representada por el procurador Sr. V. y defendido por el letrado Sr. A. V., contra los acuerdos siguientes: 1) El de la Comisión de Gobierno de 6 de junio de 1997 —según resulta del escrito de interposición de recurso aunque en la demanda se diga 6-7-1998 (indudablemente por error)— que acordó requerir a las Comunidades de Propietarios de Plaza del Pilar, c/ Alfonso I y c/ Santiago para que en el plazo de un mes realizasen la rehabilitación del Pasaje de la Industria y el Comercio, eliminando añadidos y recuperando las fachadas originales del mismo con decoraciones y pilastras, adecuación de la rotulación comercial de los locales, eliminando rótulos colgantes y banderolas en varios comercios, entre ellos la Farmacia de la actora; modalizando además la intervención en el sentido de que debía de ser global, aunque se realizase por fases. 2) El acuerdo de 20-3-1998 del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo que aprobó la memoria de la intervención con relación a la farmacia, que daba un total de 3.875.016 de pesetas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— Con fecha 30-7-1998 fue turnado a esta Sala escrito interponiéndose recurso contencioso administrativo por la actora contra la resolución señalada más arriba. Mediante proveído de fecha 14-10-1998, se tuvo por interpuesto el recurso contencioso administrativo, y se reclamó el expediente administrativo, publicándose los correspondientes edictos. Tras la recepción del expediente administrativo, se dio traslado a la actora para deducir la demanda, presentándose con fecha 1-3-1999 y en la que se suplicaba se declarasen nulas las resoluciones impugnadas. Mediante proveído de fecha 2-3-

1999 se tuvo por formalizada la demanda y se dio traslado a la Administración demandada para que contestase a la demanda, trámite que evacuó con fecha 11-6-1999. Tras recibirse el recurso a prueba y practicarse la que fue declarada pertinente las partes por su orden presentaron escrito de conclusiones, y en fecha 17-12-1999, quedó pendiente de señalamiento. Mediante Acuerdo de la Presidencia de la Sala de 2-9-2002, se constituyó la Sección Cuarta de refuerzo a la que se atribuyeron entre otros el presente recurso. Mediante proveído de fecha 1-10-2002 se designaba nuevo ponente y se indicaba que la Sentencia se dictaría por un solo Magistrado, el designado ponente.

SEGUNDO.— En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales, y su cuantía es indeterminada, menor en todo caso de 3.875.016 pesetas.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.— Por la recurrente se alega caducidad del expediente y falta de audiencia, causante de indefensión, al no haber sido emplazada en el expediente.

Previo a resolver sobre ambas cuestiones, conviene hacer una breve referencia a los hechos. Así, el 17-4-1995 se produjo un desprendimiento de la decoración de escayola en el Pasaje de la Industria y el Comercio, lo que dio lugar al inicio de un expediente sobre conservación de edificios, en el cual se hizo constar el deficiente estado del Pasaje, además de observarse que había una serie de añadidos y rótulos que afeaban el mismo, considerándose que se debían de realizar reparaciones y rehabilitaciones, recuperando la fachada original. Posteriormente, el 12 de mayo de 1995, se propuso a la Gerencia de Urbanismo que se realizasen dos tipos de actuaciones, por un lado la rehabilitación del pasaje, eliminando añadidos y recuperando la fachada original, así como la adecuación de la rotulación comercial, prácticamente calcando un informe de 12-5-1995, folio 3, de la Sección de Casco Histórico, Patrimonio Histórico. La mencionada propuesta, folios 8 y 9, se consideró conforme por el Gerente, folio 10. Posteriormente, el 11-7-1996, folios 15 y 16, se propuso que se requiriese de inmediato a la propiedad para que se realizase la «Reparación del deterioro del pasaje (informe de mayo de 1995) produciéndose desprendimientos que atentan a la seguridad de las personas y a la conservación del mismo. Adoptar medidas de seguridad en el mencionado Pasaje del Comercio», siendo esa la propuesta que se aprobó el 19 de julio de 1996, folio 17, siendo esa la única que se notificó a la recurrente, T. V. S., folio 23. Es decir, lo que se inició como un expediente en el que se contemplaba la necesidad de rehabilitación —al par que la existencia de humedades y desprendimientos— para la protección de un edificio catalogado, concluyó en una resolución en la que únicamente se hacía mención de la reparación del deterioro del Pasaje, sin mencionar la rehabilitación— por lo que la referencia al informe de mayo era insuficiente— haciéndose referencia expresa a los desprendimientos y al carácter inmediato de la actua-

ción, así como al art. 245 del RDL 1/1992 de la ley del Suelo, que regula el deber de conservación, en relación con el art. 21.1, entonces vigente y que no sería declarado inconstitucional por el TC sino sustituido por el art. 19.2 de la ley del Suelo y Valoraciones 6/1998 de 13 de abril. Es decir, estamos ante un expediente no de restauración de la legalidad urbanística, el cual se emplea cuando se trata de obras sin licencia o ilegales, sino ante un expediente de reparación y rehabilitación, y aun cuando se diga que había rótulos ilegales, no se pretendió en ningún momento realizar un expediente de los mencionados de restauración de la legalidad, posiblemente porque habría prescrito la acción en todos los casos, sino que se siguió el expediente, más práctico, de la rehabilitación y conservación de edificios con valor histórico o arquitectónico.

Siguiendo con los hechos, el 14-10-1996 se acordó girar visita inspectora, folio 35, el 23-10-1996 se hizo constar que no se habían realizado las obras ordenadas, indicando que debería de requerirse de nuevo a la propiedad, el 28-5-1997 se manda nuevo informe, práctica reproducción del de mayo de 1995, el 28-5-1997 se propone adoptar una resolución cumpliendo todo lo que indicaba dicho informe y, finalmente, el 6-6-1997 se adoptó la resolución hoy recurrida, que no fue notificada a la recurrente, según ha reconocido el propio Ayuntamiento, y que dio lugar a la de 20-3-1998.

SEGUNDO.— Entrando ya en la caducidad, diremos que, frente al sistema de la LPA, en el que, según recapitulaba la STS de 23-6-98 había una separación de lo que eran los regímenes de caducidad, que operaba sólo por causa imputable al administrado, y de plazo máximo para resolver, que afectaba a la Administración, en la ley 30/1992, por el contrario, se prevé tanto la caducidad por causa imputable al interesado como por causa imputable a la Administración, art. 43.4, produciéndose ésta última a los 30 días de acabado el plazo máximo para dictar resolución, salvo que se hubiera suspendido por causa imputable al interesado.

Visto lo anterior, es preciso examinar si en este caso concurren los requisitos, para lo que hay que ver si se dan los plazos. Así, se debe considerar iniciado el expediente, que abarca tanto a la reparación como a la rehabilitación, desde que se emite el informe de 12-5-1995, en el que se hacen constar los dos tipos de problemas existentes, esto es el deterioro físico del Pasaje y el deterioro estético, los cuales ya son el punto de partida para dos expedientes, o para uno conjunto, de reparación, por razones de seguridad, y de rehabilitación, por razones estéticas y de conservación del patrimonio histórico y arquitectónico. Dicho expediente culminó en una primera resolución, la de 19-7-1996, en la cual se hacía referencia a los desprendimientos, a la necesidad de reparación y al carácter inmediato, lo cual sólo podía significar que era un expediente de conservación, a fin de evitar riesgos a terceros, sin que la simple referencia al informe de mayo de 1995, sin reseñar en sus pasajes, y, sobre todo, sin hacer la más mínima referencia a la rehabilitación de los edificios, permita entender, ni de lejos, que también hubo pronunciamiento sobre ello. Tal resolución se notificó y fue consentida. Posteriormente, al socaire del con-

trol. de su cumplimiento, se giró visita de inspección y se dio lugar, casi un año después, a la resolución de 6 de junio de 1997, hoy recurrida, que ordena la rehabilitación, la retirada de los rótulos por no adecuarse al edificio, etc., volviendo el Pasaje a su situación originaria, incluida la recuperación de las fachadas originales con sus pilastras y decoración. Es decir, iniciado el expediente, en 12 de mayo de 1995, y habida una primera resolución al cabo de más de un año, aunque no fue recurrida, se dio lugar a otra resolución, en continuación del mismo expediente, el 6-6-1997, más de dos años después. En estas circunstancias resulta que se habían sobrepasado los tres meses del art. 42, a falta de otro plazo específico, más la paralización de 30 días, por lo cual se habían cumplido los plazos y se debería de haber abstenido de dictar la resolución. Ello vicia de nulidad tanto a la resolución de 6-6-1997, como a las posteriores, incluida la de 20-3-1998, por lo que se debe de estimar en su totalidad el recurso, por haberse incurrido en causa de anulación del 63.1.d) la ley 30/1992, lo cual vicia de nulidad tanto la resolución de 6-6-1997 como la de 20-3-1998, que trae causa de aquella.

TERCERO.— Aun habría otra causa de anulación, esta vez con arreglo al art. 63.2, y es la falta de audiencia de la parte, ya que el art. 84 y 85.3 de la ley 30/1992 prevén la audiencia y la efectiva contradicción, y en estos supuestos ha omitido la misma. Podría decirse que en el RDU no se regula específicamente ningún plazo de audiencia para las órdenes de ejecución, art. 10.1, hay que tener en cuenta por un lado que la ley 30/1992 es posterior, por lo que la falta de audiencia solo se mantendría en los expedientes en los que la audiencia supondría un obstáculo para el buen fin del expediente, como puede serlo los expedientes de restauración de legalidad urbanística en el caso de la paralización, que exige una actuación inmediata para evitar la consolidación de una obra ilegal, o en el caso de ruina inminente, art. 26. Por otro lado, si nos encontramos ante un expediente para la rehabilitación por motivos estéticos, aunque no se diga expresamente que es precisa tal audiencia, va implícita su necesidad en el art. 11.2 del RDU y 182 del TR, ya que si se puede repartir los costes con la Administración en los supuestos en que el coste rebase el aumento del precio, en ese caso lógicamente se debe de estudiar el valor del inmueble al inicio de las obras, el que tendrá al final así como separar lo que es deber de conservación del 10.1 y rehabilitación propiamente dicha, por no hablar de la necesidad de un estudio técnico que indique la situación actual del inmueble, las características iniciales y las obras, y el método a seguir, para volver a dicha situación inicial, no bastando con que se diga, de forma genérica, que se eliminen añadidos y se recupere la fachada original con decoraciones y pilastras sin que se diga, previamente cómo era esa decoración y qué es lo que, concretamente, se entiende como añadido.

Todo ello no puede hacerse sin un expediente en el que se oiga a la parte. En consecuencia, no es de aplicación la jurisprudencia citada de 4-3-1992, 3-10-1991, relativa a expedientes de reposición de legalidad urbanística, pues esto es otra cosa.

CUARTO.— No se aprecian motivos que determinen la imposición de costas procesales a ninguna de las partes, por no observarse temeridad o mala fe en sus respectivas posturas.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

Que estimando en su totalidad el recurso interpuesto por D^a M. T. V. S., representada por el procurador Sr. V. y defendido por el letrado Sr. A. V., contra los acuerdos siguientes: 1) El de la Comisión de Gobierno de 6 de junio de 1997 —según resulta del escrito de interposición de recurso aunque en la demanda se diga 6-7-1998 (indudablemente por error)— que acordó requerir a las Comunidades de Propietarios de plaza del Pilar, c/ Alfonso I y c/ Santiago, para que en el plazo de un mes realizasen la rehabilitación del Pasaje de la Industria y el Comercio, eliminando añadidos y recuperando las fachadas originales del mismo con decoraciones y pilastras, adecuación de la rotulación comercial de los locales, eliminando rótulos colgantes y banderolas en varios comercios, entre ellos la Farmacia de la actora; modalizando además la intervención en el sentido de que debía de ser global, aunque se realizase por fases. 2) El acuerdo de 20-3-1998 del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo que aprobó la memoria de la intervención con relación a la farmacia, que daba un total de 3.875.016 pesetas que debo anular y anulo ambos, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

Por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.