
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso nº 1126/1997. Sentencia de 29-09-2000

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

ORDEN DE EJECUCIÓN. OBRAS.

Obras de saneamiento y reparación de inmueble.

Ilmo. Sr.

PRESIDENTE

D. Jesús M^a Arias Juana

En Zaragoza, a veintinueve de septiembre de dos mil.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de impugnación la resolución de la Comisión de Gobierno de fecha 25 de abril de 1997, por la que se acuerda requerir a la propiedad del piso ...del inmueble nº ... de la calle Compromiso de Caspe de esta ciudad para que procediese al saneado de la pared interior en su lindancia con inmueble nº ... de dicha calle, y por la que así mismo se acuerda requerir a la propiedad de éste último para que proceda a reparar el canalón de pluviales y mantenerlo en perfectas condiciones de uso.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— La parte actora en el presente recurso, por escrito que tuvo entrada en la Secretaría de este Tribunal en fecha 16 de julio de 1997, interpuso recurso contencioso administrativo contra las resoluciones citadas en el encabezamiento de esta sentencia.

SEGUNDO.— Previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su interposición y recepción del expediente administrativo, se dedujo la correspondiente demanda, en la que tras relacionar la recurrente los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables concluía con el suplico de que se dictara sentencia por la que, con estimación del recurso, se declare que la resolución impugnada, en el particular por el que se le requiere para que proceda al saneado de la pared interior del piso ... del inmueble ... de la calle Compromiso de Caspe de esta ciudad en su lindancia con el edificio número ..., es contrario al ordenamiento jurídico, debiendo anularse en ese extremo, así como en los restantes requerimientos y advertencias en cuanto a ella se refiera, y que, en su caso, el Ayuntamiento debe requerir a la propiedad del edificio número ... a fin de que proceda al referido saneado con apercibimiento de ejecución subsidiaria a su costa, con condena en costas a la Administración de oponerse a la demanda.

TERCERO.— La Administración demandada y la coadyuvante, en sus respectivos escritos de contestación a la demanda, solicitaron, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimaron aplicables, que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto.

CUARTO.— Recibido el juicio a prueba se practicó la propuesta por las partes con el resultado que es de ver en autos, y tras evacuarse el trámite de conclusiones y quedar pendiente de señalamiento, se dictó providencia con fecha 19 de julio de 2000, por la que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Única de la Ley Orgánica 6/1998, de 13 de julio, de reforma de la LOPJ, y el Acuerdo de la Comisión de la Sala de Gobierno de este Tribunal Superior de Justicia, en aplicación de aquella, del 10 de diciembre de 1998, se acordó que, para el conocimiento y resolución del presente recurso, se constituyera la Sala exclusivamente con el Magistrado ponente, firme la cual se acordó traer los autos a la vista con citación de las partes para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.— Se impugna en el presente proceso por la parte actora la resolución de la Comisión de Gobierno de fecha 25 de abril de 1997, por la que se acuerda requerir a la propiedad del piso ...del inmueble nº ... de la calle Compromiso de Caspe de esta ciudad para que procediese al saneado de la pared interior en su lindancia con inmueble número ... de dicha calle, y por la que así mismo se acuerda requerir a la propiedad de éste último para que proceda a reparar el canalón de pluviales y mantenerlo en perfectas condiciones de uso.

SEGUNDO.— Como recuerda la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1997, «en la esfera de la disciplina urbanística la Administración detenta la facultad de intervención en la actividad de los titulares de inmuebles urbanos, no ya en el período de su construcción sino además y de modo permanente durante el desarrollo de su vida operativa con la fundamental finalidad de asegurar en todo caso la seguridad, salubridad y ornato de los mismos. Precisamente, el artículo 181.1 de la Ley del Suelo de 1976 y el 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, recogen de modo rotundo esta facultad al imponer a los propietarios de terrenos y edificaciones la obligación de mantenerlos en condiciones idóneas de seguridad, salubridad y ornato público, habilitando a los Ayuntamientos para ordenar la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones con la indudable finalidad de evitar riesgos a personas y cosas o peligros para la higiene. Como tiene reiterado la Sala, este deber legal del propietario, dentro del ámbito del urbanismo, integra el contenido normal del derecho de propiedad concebido en aras del cumplimiento de su función social, reconocida en el artículo 33 del texto constitucional, y tiene su límite o techo máximo obligacional, en los supuestos de hecho que dan lugar a la declaración de ruina —artículo 183. de la Ley del Suelo— en que se extingue esencialmente ese deber de conservación, aunque aún en tal supuesto, puedan incluso ser pertinentes obras de reconocida urgencia para salvaguardar la seguridad del edificio».

En el presente caso, la resolución impugnada se dicta precisamente en el ejercicio de la referida potestad con el fin de velar por la salubridad de las edificaciones, y en concreto por la de la recurrente, pretendiendo con las medidas adoptadas garantizar que sus condiciones no representan un riesgo para la higiene o las condiciones sanitarias. Siendo, por tanto, indiferente, y frente a lo alegado por ella en su demanda, que las deficiencias apreciadas —humedades en la pared lindante con edificio número ...— corresponda al ámbito interior y privado de su propiedad. Por otro lado, y frente a la pretensión de que el requerimiento de saneado de la pared de su piso se efectúe a la propiedad del inmueble número ..., al considerar que las filtraciones y humedades se producen por la defectuosa instalación del canalón bajo las tejas de la cubierta de este edificio, debe ponerse de manifiesto que, efectivamente, el Tribunal Supremo no descarta que las órdenes de ejecución de obra con el fin de mantener los edificios en las debidas condiciones de usos puedan dirigirse «al propietario de un terreno o edificio limítrofe, siempre que se demuestre que, por su inestabilidad, deterioro o insuficiencia, causa daño o riesgo a la seguridad, salubridad u ornato de un tercero, que se trata de proteger mediante el ejercicio de las potestades municipales de policía de la edificación que se examinan» —Sentencia de 5 de diciembre de 1997—. Mas, precisamente por ello, ha de entenderse que se requirió a la propiedad del inmueble número ... para que procediera a reparar el canalón de pluviales y mantenerlo en perfectas condiciones de uso, al considerarlo, sin duda, una de las causas por las que el piso de la recurrente padece humedades y que debe ser evitada. Ahora bien, no puede deducirse de lo actuado en el expediente administrativo remitido, ni en el presente recurso, que esa sea la causa única de las humedades. En efecto, frente a lo sostenido por la representación de la recurrente, la prueba pericial practicada en el curso de este proceso ha venido a evidenciar que el canalón en cuestión no está mal construido, desde el momento en que, aunque algunas tejas se superponen sobre dicho canalón, ello en nada empece a que las aguas pluviales viertan sobre el mismo —y no directamente sobre la pared del inmueble de la recurrente—, dado que el agua —como explica el perito— no discurre por la parte alta de las tejas sino por los canales que se producen al intercalarlas la revés, desembocando tales canales en el interior de la canaleta. Por otro lado, en dicho informe, si bien se hace constar que el canalón no se encuentra en buenas condiciones de uso, al estar lleno de restos de arenas, gravillas, tierras con plantas, etc., que son obstáculos que impiden la rápida evacuación de las aguas que recoge el tejado y que hacen que estén más tiempo del deseable estancada junto a la pared medianil de la vivienda de la recurrente, ocasionando filtraciones por capilaridad en dicha pared, también se hace constar que parte del remozado del medianil se ha caído, quedando a la intemperie unos ladrillos y una vigueta del forjado, lo que ayuda a que se filtre la humedad al dormitorio de la vivienda de la recurrente, por lo que viene a concluir que las filtraciones se evitarían con una limpieza periódica del canalón —y a ello se le requiere a la propiedad del inmueble... en la resolución impugnada— y con el saneado y remozado de la pared exterior; debiendo, además, significarse que

en el momento de la ratificación de su informe, y en respuesta a las aclaraciones interesadas por las partes, el perito puso de manifiesto que la caída de parte del remozado a que se ha hecho alusión no tiene su causa en las filtraciones por capilaridad sufridas en la propia pared y que los restos de arena, gravilla, etc. acumulados en el canalón pueden deberse en parte al desprendimiento de la fachada lateral; pudiendo observarse en las fotografías aportadas que, efectivamente, se han producido, aparte del ya aludido, desprendimientos del remozado de otras partes de la fachada en cuestión. Todo lo cual determina que, sin perjuicio de las acciones civiles que pudiera ejercitar la recurrente contra los propietarios del inmueble colindante, deba considerarse ajustada a derecho la resolución impugnada, debiendo, en consecuencia, desestimarse el recurso.

TERCERO.— No hay motivos que determinen un especial pronunciamiento en cuanto a costas.

FALLO

PRIMERO.— Se desestima el recurso contencioso-administrativo número 1.126 del año 1997, interpuesto por D. M. C. I. V., contra la resolución referida en el encabezamiento de la presente sentencia.

SEGUNDO.— No se hace especial pronunciamiento en cuanto a costas.

Así, por esta sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo pronuncio, mando y firmo.