
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso de apelación nº 215/2009. Sentencia de 11/07/2011

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

ORDEN DE EJECUCIÓN. REPARACIÓN DEL INMUEBLE.

Justificación deterioro del inmueble en informes técnicos municipales.

Ejecución subsidiaria por la Administración. Procedencia en caso de incumplimiento de plazo.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Ricardo Cubero Romeo

MAGISTRADOS

D. Jesús-María Arias Juana

D^a Isabel Zarzuela Ballester

D^a Nerea Juste Diez de Pinos (*Ponente*)

En Zaragoza, a once de julio de dos mil once.

En nombre de S.M. el Rey.

VISTO, Por la Sala de lo Contencioso Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN, integrada por los Magistrados que al margen se relacionan, el recurso de apelación nº 215/09, interpuesto por el apelante I., S.A. representado por el Procurador D. J.A.G.M. y defendido por el Letrado D. P.G.M.; y como parte apelada EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora D^a N.C.A. y defendida por el Letrado D^a M.J.P.S.

Es objeto de apelación la sentencia de 6/2/2009 dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número Tres de Zaragoza en el Procedimiento Ordinario nº 232/2008 por la que: 1) Se desestima el recurso contencioso administrativo interpuesto por la parte de I.,S.A. frente a la resolución de fecha 24/4/2008 del Coordinador General del Área de Urbanismo, Arquitectura, Vivienda y Medio Ambiente y Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza por la que se acuerda la ejecución subsidiaria de las obras de reparación del inmueble sito en la calle Gil Berges, nº 3 de Zaragoza con cargo a la propiedad de la finca, expediente administrativo nº 1.153.275/2005. 2) No procede imponer las costas procesales ninguna de las partes.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El citado Juzgado de lo Contencioso-Administrativo dictó la mencionada Sentencia, que notificada a las partes fue recurrida por la parte actora que suplicó que estimando el recurso de apelación se revoque la Sentencia de instancia y declare nula la resolución de 24/4/2008, dictada por el Coordinador General el Área de Urbanismo, Arquitectura, Vivienda y Medio Ambiente y Gerente de Urbanismo por delegación de Alcaldía Presidencia, con imposición de costas a la Administración demandada si se opusiera a tal pretensión.

SEGUNDO.- Admitido a trámite el recurso, se dio traslado del mismo al apelado que suplicó se desestime el anterior recurso con costas a la parte actora.

TERCERO.- Remitidas las actuaciones con emplazamiento de las partes, fue señalado para votación y fallo del recurso el día 6 de julio de 2011.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- De los datos obrantes en las actuaciones se extraen los siguientes extremos: a) Por Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número Uno de Zaragoza en fecha 26/6/2001 dictada en el Procedimiento Ordinario nº 107/1999 se desestimó el recurso interpuesto por la actora que recurría la resolución de 18/12/1998 declarando el edificio sito en C/ Gil Berges nº 3 de Zaragoza en estado de no ruina económica.

El procedimiento se inició por expediente de ruina aportando los recurrentes informe del Arquitecto D. E.B.M., visado el 25/3/1997 en que se valoraba el edificio

en 18.929.710 ptas. Y las obras de reparación en 35.934.275.

El informe municipal de 7/4/1998 valoraba el edificio en 22.728.592 ptas y las obras de reparación 9.299.230 ptas. b) Después de diversas contingencias que dieron lugar a procedimientos judiciales de distintas características por Auto del Juzgado de lo Contencioso Administrativo de 18/3/2008 dictado en el Procedimiento Ordinario nº 412/2007 en el que se recurría Resolución del Consejero de Gobierno Delegado del Área de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente de fecha 18/7/2007 que resuelve acordar la ejecución subsidiaria de las obras de reparación del inmueble sito en la C/ Berges nº 3 del Casco Histórico con cargo a la propiedad de la finca, se estima acreditada la satisfacción extraprosesal por la parte demandada de las pretensiones de la parte actora, sin que se observe infracción manifiesta del ordenamiento jurídico en el comportamiento administrativo por lo que se declaró terminado el procedimiento dado que el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo el 22/1/2008 resolvió: *"Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por I... y en su virtud revocar la resolución del Consejero de Gobierno de Delegado del Área de Urbanismo de 18/7/2007 por la que se acordaba la ejecución subsidiaria de las obras de reparación del referido inmueble... Tercero: Dado el momento procesal con ocasión de los procedimientos jurisdiccionales que a la fecha se encuentran sub-Iudice retrotraer actuaciones municipales a momento anterior a la ejecución subsidiaria de adopción medidas de seguridad a fin de evitar el progresivo deterioro del inmueble en tanto se sustancia el procedimiento contencioso en orden a la facultad de demolición en manos de la propiedad en virtud de licencia"*. c) El Servicio de Inspección en fecha 11/3/2008 estima que el edificio atenta gravemente la seguridad y ornato en la vía pública denunciando a la propiedad sobre el estado del edificio y sus consecuencias proponiendo la actuación municipal, según presupuesto adjunto para subsanar el continuo atentado del mismo sobre la seguridad, salubridad y ornato público. Se acompaña una valoración de obras suscrita por el Arquitecto-jefe de Servicio del Ayuntamiento de Zaragoza de 10/3/2008 en el que el presupuesto de contrata asciende a 120.827,71 euros, incluido IVA, después de la audiencia previa a la actora por resolución dictada por el Coordinador General de Área de Urbanismo, Arquitectura, Vivienda y Medio Ambiente y Gerente de Urbanismo, por delegación de la Alcaldía Presidencia de fecha 30/4/2008 se acordó la ejecución subsidiaria de las obras de reparación del inmueble sito en Gil Berges nº 3, con cargo a la propiedad de la finca. d) En el procedimiento judicial, se ha aportado por la parte actora informe del Arquitecto J.N.C. de 7/6/2008 pone de relieve: *"En la visita de Inspección realizada, tras la actuación del Ayuntamiento de Zaragoza se observa que los medianiles posterior y lateral derecha del edificio se encuentran en un lamentable estado de equilibrio, no habiéndose actuado en ninguno de ellos.*

Tampoco se ha actuado sobre el gran desplome de la fachada del callejón que puede tener peligro de colapso.

A pesar de haberse reparado la primera teja de la cubierta, el agua seguirá entrando dentro del edificio.

Ni siquiera se han apuntalado las grandes fisuras existentes dentro del edificio...

Ni un solo puntal interiormente, ni alguna obra que sería necesario ejecutar. Solo el falso ornato de las fachada que se ven como si fuera un gran teatro".

Entre las conclusiones expuestas figura: "Es preciso indicar que la actuación del Ayuntamiento se ha realizado en las fachadas de dicho edificio, como una actuación maquilladora del mismo sin entrar en los auténticos problemas estructurales del edificio y sin resolver problemas como los medianiles, abombamientos de las fachadas, filtraciones de agua. Dicho lo anterior es preciso indicar que cuando el propietario del edificio tenga que realizar obras de rehabilitación, las obras realizadas por el Ayuntamiento de Zaragoza, estropeándose lo ya ejecutado y perdiéndose toda su finalidad".

SEGUNDO.- De lo anteriormente expuesto se concluye que el Ayuntamiento de Zaragoza, no esperó a la resolución de los procedimientos judiciales para resolver la situación en la que se encontraba el inmueble, sino que incoó a continuación procedimiento que culminó en la orden de ejecución subsidiaria aquí recurrida, en el

que se aportó el presupuesto de contrata del Arquitecto Jefe del Servicio del Ayuntamiento de Zaragoza de 10/3/2008 que eleva el importe de dicha reparación del inmueble, que pasa de 9.299.230 ptas. en que se evaluó el 7/4/1998 a 120.827,71 euros incluido IVA. Cantidad que supone un incremento notable del valor de la reparación anteriormente fijado y sin que en la situación actual haya quedado acreditado que la responsabilidad en el aumento considerable en la valoración de las obras sea atribuible a la propiedad del edificio en el estado en que en la actualidad se encuentra ante los numerosos litigios que han existido entre las partes, algunos dejando sin efecto órdenes de ejecución ya acordadas, e infiriéndose del dictamen pericial practicado por el Arquitecto Sr. N.C. a instancia de los actores el lamentable estado en que se encuentra el inmueble en la actualidad.

En consecuencia, la serie de circunstancias anteriormente expuestas, determinan que antes de dictar la orden de ejecución subsidiaria de 30/4/2008, conforme a lo previsto en el art. 188.p.2 de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999 de 25 de marzo, tendría que haberse concedido un plazo a la actora para que acometiera las reparaciones necesarias, además de ser preciso que a lo dispuesto en el artículo 184.1 de la Ley Urbanística de Aragón, esto es, mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, no pudiendo exceder la valoración de la reparación pretendida del límite normal de conservación exigible para el mantenimiento del edificio. Por tanto y sin perjuicio de las medidas de seguridad que deba adoptar el Ayuntamiento demandado y que sea necesario acometer para evitar daños en personas y bienes, procede estimar el recurso de apelación interpuesto y declarar la nulidad de la resolución recurrida.

TERCERO.- Estimándose el recurso de apelación, conforme a lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional no procede efectuar especial pronunciamiento en relación a las costas.

En atención a lo expuesto, este Tribunal ha resuelto pronunciar el siguiente

FALLO

PRIMERO.- Estimando el recurso de apelación número 215/09 interpuesto por I.,S.A. se revoca la Sentencia dictada en la instancia y se declara nula la resolución de 24/4/2008 dictada por el Coordinador General del Área de Urbanismo, Arquitectura, Vivienda y Medio Ambiente y Gerente de Urbanismo por delegación de la Alcaldía Presidencia acordando la ejecución subsidiaria de las obras de reparación del inmueble sito en la C/ Gil Berges, Casco Histórico, con cargo a la propiedad de la finca.

SEGUNDO.- No procede efectuar condena en cuanto a las costas de ambas instancias.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.