
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN CUARTA DE REFUERZO
Procedimiento ordinario nº 994/1998. Sentencia de 4-10-2002

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

ORDEN DE EJECUCIÓN. OBRAS DE REPARACIÓN Y REVISIÓN DE INMUEBLE.
Aportación de certificado técnico visado por colegio profesional.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 4 de octubre de 2002, habiendo visto los presentes autos el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado en comisión de servicios adscrito a esta Sección Cuarta —de apoyo— de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, constituida como órgano unipersonal al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Unica 2 de la Ley Orgánica 6/98 de 13 de Julio, de reforma de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— Partes del recurso: Recurrente D. I. G. P.
Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza.

SEGUNDO.— Actuación recurrida: Resolución de 12 de septiembre de 1997 por el que se requiere a la propiedad de la finca sita en C/ San Jorge para que en el plazo de un mes proceda a llevar a cabo las actuaciones de reparación y revisión que se especifican en el texto del Acuerdo, se presente una vez finalizado certificado técnico visado por el Colegio Profesional y advirtiendo que caso de incumplimiento se determinaría que sea de cargo del propietario la responsabilidad penal o civil que pudiera incurrir por daños a personas o cosas (exp. 3.106.824/97).

TERCERO.— Interposición del recurso el 17 de julio de 1998.
Demanda el 11 de diciembre de 1998.

Contestación a la demanda el 24 de diciembre de 1998.

Apertura del proceso a prueba el 28 de diciembre de 1999, en el que se solicitó por la recurrente copia de licencia de obras para la reparación de canales y bajantes.

Conclusiones de la parte actora el 31 de marzo de 1999.

Conclusiones de la Administración demandada el 15 de abril de 1999. Se asignó el presente recurso a la Sección Cuarta —de apoyo— de esta Sala, nombrándose en consecuencia nuevo ponente y se acordó al tratarse de un asunto atribuido a los Juzgados de lo Contencioso-administrativo, que la reso-

lución del mismo se haría constituyéndose la Sala con un solo Magistrado por Providencia de 1 de octubre de 2002.

Quedando los autos conclusos 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) El recurrente no es propietario de la finca sino copartícipe en la Comunidad de bienes a la que pertenece el edificio, que no está constituida en propiedad horizontal.

b) La orden recurrida no identifica con precisión las obras a realizar y obliga a realizar una obra de «revisión generalizada de cubiertas, canalón y bajantes» no apreciada por el Técnico municipal en su informe.

c) Carece de justificación que se imponga el certificado técnico con visado colegial.

d) Carece de competencia el Ayuntamiento para el recordatorio de responsabilidad penal y civil contenido en el punto tercero del Acuerdo.

SEXTO.– Pretensiones de la Administración demandada: Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

a) Está debidamente legitimado el recurrente para ser sujeto pasivo de la orden de reparación.

b) Están suficientemente identificadas las obras de reparación y no existe la inconcreción que se denuncia.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.– El recurrente alega que es copartícipe de la Comunidad de bienes propietaria del inmueble, sobre la que no se ha constituido régimen de propiedad horizontal tal y como prevé el art. 396 del Código Civil.

Sin embargo de este hecho no deduce consecuencia jurídica alguna, falta de alegación que bastaría para desestimar el motivo de impugnación.

En cualquier caso a la vista del expediente y de lo actuado se comprueba que el acto recurrido se intentó notificar a la propiedad del inmueble y no pudiendo hacerlo se publicó en el tablón de anuncios del Ayuntamiento (folio 16), lo que no puede determinar la indefensión el resto de los copartícipes.

Dirigido que ha sido el acto recurrido contra la propiedad del inmueble y pudiendo el recurrente, repetir los gastos a los otros comuneros por la conservación de la cosa común (art. 395 del Código Civil) y en aplicación de los resueltos por la Jurisprudencia en casos análogos (SSTS de 9 de diciembre de 1992 y de 16 de noviembre de 1993) no se deduce motivo para anular el acto recurrido por este motivo.

SEGUNDO.— Es reiterada la Jurisprudencia que entiende que las ordenes de ejecución de obras, deben de detallarse y concretar de manera precisa las obras a realizar, no resultando suficiente las declaraciones genéricas, dado que todo tipo de obra exige, por su propia naturaleza y disposición reglamentaria, la redacción del proyecto o estudio previo en el que se detallen las exigibles con base a unas inexcusables exigencias por razones de seguridad o salubridad, recordando que el requisito de la previa concreción de las obras a realizar e incluso su presupuesto en la medida de lo racionalmente posible y previsible, junto con el requerimiento al interesado constituye presupuesto necesario e imprescindible para la validez y eficacia de toda orden de tal orden de ejecución, toda vez que sin dicha precisión no podría saberse si las obras ordenadas se hallan dentro del campo que trazan los preceptos de la Ley del Suelo y el art. 10 del Reglamento de Disciplina urbanística y también sin esa necesaria precisión o concreción de las obras el administrado destinatario de la orden no estaría en condiciones de cumplirla (por todas ellas Sentencia de 27 de febrero de 1990 —RJ1990/1514)

En el presente caso a diferencia de lo que sostiene el recurrente las obras requeridas de revisión generalizada de fachadas, reparación de losas de balcones, dinteles y revoco fisurado y agrietado y posterior pintado de fachada con diferenciación de elementos arquitectónicos y en los tonos originales para lo que se realizaron catas de decapado en la pintura existente en la fachada principal y a patio de luces, son suficientemente expresivas, detalladas y concretas de las obras a realizar, exigidas por las citadas normas y en particular obligadas por los deberes de los propietarios, en relación a la seguridad y ornato. De forma que no debe existir duda racional de cual es el alcance de las mismas en consideración a que sean cumplidas por el recurrente. Así lo ha entendido el Tribunal Supremo en Sentencia de 23 de junio de 1998.

Distinto es el caso de las obras relativas a «Revisión generalizada de cubiertas, canalón y bajantes». Como con acierto sostiene el recurrente, después del informe del Arquitecto Jefe de la Unidad de 30 de junio de 1997 (folio 3) en el que se hace referencia al deficiente estado de conservación de las fachadas principales y a patio de luces, se amplían estas obras en la resolución impugnada. Ordenes ampliatorias que han sido adoptadas sin apoyo en informe técnico y por tanto sin acreditar que se encuentran en mal estado.

Si a ello unimos que ha sido aportado al proceso, licencia de obras menores presupuesto y factura de la reparación de las bajantes del edificio —obras realizadas durante el año 1998— se comprueba la disconformidad a derecho de esa concreta orden de ejecución.

TERCERO.— Según lo establecido en el art. 181 de la Ley de Suelo de 1976 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 y por ello no se puede decir al menos a priori y de forma incondicional que sea contrario a derecho la exigencia de que la comprobación de que se han efectuado las reparaciones y obras exigidas, se constate mediante

la presentación del oportuno proyecto técnico, visado por el Colegio pertinente. Al menos no se puede sostener la disconformidad a derecho de la citada exigencia, por la causa de que es la Corporación la que tiene la carga de acreditar la realización de las obras y ello porque si la normativa urbanística establece que es de carga del propietario la realización de las obras, de esa misma obligación deriva también, acreditar que se ha cumplido.

Que las obras precisen de la elaboración de un proyecto que sea elaborado y ejecutado bajo la dirección de un profesional colegiado, es algo que dependerá de la naturaleza de las obras impuestas y de la normativa que para cada obra se exija. Que ese proyecto deba ser visado por el Colegio al que pertenece el profesional, dependerá de lo que establezcan al respecto los Estatutos del Colegio (art. 5. q) de la Ley 2/74 de 13 de febrero de Colegios Profesionales en su redacción dada por la Ley 7/97 de 14 de abril.

No se acredita, ni se alega que la acreditación de la obra no precise de proyecto y dirección de obras, ni que los Estatutos del Colegio al que pertenezca el profesional que sería el competente para hacerlo no exija el visado, por lo que no cabe anular el apartado impugnado.

CUARTO.— Distinta suerte ha de merecer el último de los apartados impugnados.

El Ayuntamiento demandado es incompetente para establecer responsabilidades, ni para advertir de ellas. El recurrente será o no responsable civil o penalmente, en la medida que así se determine en Sentencia firme por órgano judicial competente para ello.

Procede en consecuencia declarar nulo de pleno derecho el citado párrafo [art. 62.1.b) de la Ley 30/92].

QUINTO.— 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

Estimar parcialmente el presente recurso nº 994/98, interpuesto por la procuradora D^a A. G. V. en nombre y representación de D^a I. P. G. y en consecuencia:

PRIMERO.— Declarar no ser conforme a derecho la actuación recurrida en los siguientes apartados primero cuando requiere a la propiedad de «revisión generalizada de cubiertas, canalón y bajantes» y apartado tercero.

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

Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario de casación.

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 Cuarta —de apoyo— de esta Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.