
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN CUARTA DE REFUERZO
Recurso nº 1095/1998. Sentencia de 16-10-2002

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

ORDEN DE EJECUCIÓN. REPARACIÓN DE AISLAMIENTO TÉRMICO EN VIVIENDA.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO

D. Javier Albar García

En la Ciudad de Zaragoza a 16 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 1095/98 seguidos a instancia de Comunidad de Propietarios de la calle Oviedo, de Zaragoza, representada y defendida por el letrado señor A. N., contra el acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza de 22-5-1998 que había ordenado «reparar los preceptivos aislamientos térmicos».

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— Con fecha 7-8-1998 fue turnado a esta Sala escrito interponiéndose recurso contencioso administrativo por la actora contra la resolución señalada más arriba. Mediante proveído de fecha 16-10-1998, 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 13-7-1999 y en la que se suplicaba se declarase nula la resolución impugnada. Mediante proveído de fecha 14-7-1999 se tuvo por formalizada la demanda y se dio traslado a la Administración demanda para que contestase a la demanda, trámite que evacuó con fecha 28-7-1999, haciéndolo la coadyuvante el 27-9-1997. 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 27-7-2000, 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 de 1.500.000.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.– Se alega por la recurrente en primer lugar la infracción del principio de audiencia en cuanto la Comunidad de Propietarios ni fue representada por el solicitante de la actuación municipal ni tuvo intervención alguna en el expediente; falta de motivación sobre el origen de la obligación de reparar; falta de concreción del contenido, error en el destinatario, al tener que haberse dirigido a la promotora para ordenar las obras.

SEGUNDO.– En cuanto a la primera cuestión, la recurrente alega que se prescindió absolutamente de las normas del procedimiento en cuanto que el recurrente, presidente de la comunidad de propietarios, no actuó en nombre y representación de la misma, ni defendiendo sus intereses, sino defendiendo sus exclusivos intereses, mientras que por parte del Ayuntamiento se alega que no hubo infracción alguna en cuanto que el mencionado compareció formalmente con tal condición, por lo que la comunidad tuvo pleno conocimiento del expediente administrativo y pudo haber formulado alegaciones y presentado pruebas.

El examen de las actuaciones pone de relieve que, efectivamente, la comunidad, directa afectada por la resolución, pues se le ordena realizar las obras, no tuvo conocimiento real del expediente, ni estaba efectivamente representada por el señor E. L. Ciertamente es que el mismo compareció con la condición de tal, al menos aparentemente, folio 1 del expediente, pero la realidad es que se limitó a defender sus exclusivos intereses. Así, en primer lugar, como daños producidos aportó únicamente los que se habían manifestado en su vivienda, como resulta del informe aportado del arquitecto M.A. el cual se emitió «a petición de O.G.E.L., sin que se mencionase que actuase en nombre de la comunidad de propietarios. En segundo lugar, pese a los numerosos defectos que existen al parecer en todo el edificio, según resulta del expediente de la DGA, la realidad es que se centró el expediente en la vivienda del declarante y en la causa que había producido en ella los daños, es decir en la falta de aislamiento térmico, sin hacer la más mínima referencia a otros pisos que estuviesen bajo cubierta y pudieran presentar daños, que habrían de ser, en principio, similares si el defecto era la falta de aislamiento. En tercer lugar, porque no hay ningún acta que le autorizase a actuar en nombre de la comunidad en el sentido que lo ha hecho, ya que la de 16-12-1997 lo que refleja es su manifestación, como propietario, de los problemas existentes y el encargo que se le hace para pedir soluciones y presupuestos, a fin de informar a la comunidad. En cuarto lugar, porque el coadyuvante en ningún momento ha acreditado que notificase o informase en sentido alguno a la comunidad, habiendo obrado por su cuenta en todo el expediente. Finalmente, porque en el expediente promovido ante la DGA consta como hubo un acuerdo de la junta de propietarios de 17-3-1989 en el que se acordó formular la denuncia y en la misma se reflejan deficiencias diversas, cosa que no ocurre en nuestro caso. De todo ello, la conclusión que se extrae es que la comunidad, aunque no por causa achacable al Ayuntamiento, no ha estado representada realmente en el expediente ni ha sido oída, con lo cual se

ha infringido el art. 84 de la ley 30/1992, el cual completa lo regulado en el TR de la LS de 1976, cuyo art. 181, o el 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, guardan silencio sobre la audiencia, siendo ambos textos preconstitucionales que, lógicamente, deben de ser integrados por la CE, en concreto por el art. 24 que proscribía la indefensión, y por las demás normas de carácter administrativo que desarrollan la misma, como lo es en este caso el art. 84 de la ley 30/1992. Al no haber sido oída, se ha incurrido en indefensión efectiva, ya que no ha podido alegar sobre su responsabilidad o la de la promotora, ni ha podido aportar otras pruebas o informes, ni se ha permitido, con ello, concretar el alcance de lo ordenado, que es genéricamente el colocar aislamiento térmico, pero sin concretar los requisitos o características, ni tampoco se ha podido discutir si el origen es la falta de mantenimiento adecuado o, como parece, la absoluta falta de colocación del aislamiento. Por ello, se ha producido una causa de anulabilidad del art. 63.2 de la ley 30/1992, y debe de anularse la resolución, retro trayéndose el procedimiento hasta el momento de darle el preceptivo trámite de audiencia. En todo caso, dadas las circunstancias, parece claro que, al margen de su responsabilidad, la promotora, A., SA, está desaparecida o en insolvencia, por lo que, dado el art. 184 de la LUA, norma aplicable cuando se vuelva a dictar resolución, lo más probable es que se vuelva a acordar la reparación, o correcto acabado, de la cubierta, y ello a cargo de quien resulte propietario, con independencia de las remotas posibilidades de repetición, por lo que sería lo más conveniente para todos que se llegase a una rápida solución al respecto, siempre más económica que repetir un nuevo procedimiento como el presente, al que las prisas del mayor interesado, señor E. —comprensibles ante la mayor pasividad de los copropietarios que no se ven directamente afectados por la ausencia de aislamiento— lo han abocado a la anulación, por no hablar del encarecimiento que al final siempre conlleva la existencia de procedimientos judiciales en toda actuación.

TERCERO.— 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, conforme al art. 131 LJCA.

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

FALLO

Que estimando en su totalidad el recurso interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la calle Oviedo, de Zaragoza representada y defendida por el letrado señor A. N., contra el acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza de 22-5-1998 que había ordenado «reparar los preceptivos aislamientos térmicos», debo anular y anulo la misma, retro trayendo el procedimiento hasta el momento en que se debió dar traslado a la citada comunidad de propietarios, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

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