
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso nº 1465/1997. Sentencia de 14-09-2001

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

ORDEN DE EJECUCIÓN. DESALOJO PREVENTIVO DE OCUPANTES DE EDIFICIO Y DE LOCALES COMERCIALES.

Desprecinto del Edificio.

Adopción de medidas de seguridad.

Declaración de ruina.

Ilma. Sra.

MAGISTRADO

D^a Nerea Juste Díez de Pinos

En Zaragoza, a catorce de septiembre de dos mil uno.

Es objeto de impugnación la Resolución del Ayuntamiento de Zaragoza de 4 de julio de 1997 requiriendo a la propiedad del inmueble sito en la C/ Refugio, así como a los ocupantes a que en el plazo de dos meses se proceda al desalojo preventivo del edificio, así como de los locales comerciales.

Procedimiento: Ordinario

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La actora mediante escrito presentado el 4 de septiembre de 1997, dedujo el presente recurso contencioso contra las indicadas resoluciones administrativas.

SEGUNDO.- Previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda, en la que después de relacionar los hechos y fundamentos de derecho suplicó se dicte sentencia por la que se declare nula de pleno derecho la resolución recurrida, condenando a la Administración demandada a la satisfacción de los daños y perjuicios causados por el cierre y clausura de su establecimiento, cuya cuantía se especifique y concrete en ejecución de sentencia y se condene al Ayuntamiento de Zaragoza al pago de costas.

TERCERO.- La Administración demandada y parte coadyuvante, en sus contestaciones a la demanda, después de relacionar los hechos y fundamentos de derecho suplicaron que se dictara sentencia por la que se declare la inadmisibilidad del recurso interpuesto y si se entrase en el fondo del asunto, se desestime la demanda planteada.

CUARTO.- Habiéndose recibido el proceso a prueba se practicó la propuesta por las partes con el resultado que consta en autos, y tras evacuarse el trámite de conclusiones y quedar el recurso pendiente de señalamiento, se dictó providencia con fecha 28 de junio de 2001, 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 en 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.- Es objeto del anterior procedimiento la Resolución del Ayuntamiento de Zaragoza de 4 de julio de 1997 requiriendo a la propiedad del inmueble sito en la C/ Refugio, así como a los ocupantes, a que en el plazo de dos meses se proceda al desalojo preventivo del edificio, así como de los locales comerciales.

SEGUNDO.- Antes de examinar el fondo del asunto procede entrar a conocer de la causa de inadmisibilidad opuesta por la parte demandada y coadyuvante, por estimar que los efectos de la resolución que se había recurrido, cesaron el dos de octubre siguiente, fecha en que se acordó el levantamiento del precinto del edificio, puesto que tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo, en Sentencia de (26-3-99) la carencia de fundamento que permite un pronunciamiento de inadmisibilidad ha de ser manifiesta, lo que no acaece en el supuesto enjuiciado, en el que con anterioridad a que se dejara sin efecto el precinto del edificio pudieron derivarse consecuencias de las medidas adoptadas. Por ello al no carecer de fundamento el recurso interpuesto, la causa de inadmisibilidad deberá rechazarse.

TERCERO.- Del expediente administrativo y prueba practicada se deducen los siguientes hechos:

A) En fecha 18-1-1996 el Arquitecto Jefe de la Sección del Ayuntamiento de Zaragoza informó que, realizada visita de inspección al edificio C/ Refugio, el progresivo deterioro de la fachada del edificio con claro riesgo de desprendimientos a la vía pública por lo que procedía requerir a la propiedad para que adoptara medidas de seguridad y eliminara el riesgo de desprendimiento.

B) La situación anteriormente descrita se mantuvo en el tiempo, pues el 4-7-97 informó el Arquitecto Jefe de Unidad haber solicitado en repetidas ocasiones certificado que justifique la seguridad del edificio, no habiendo sido aportado por la propiedad.

C) El anterior informe del Arquitecto fue tenido en cuenta para la adopción de la resolución recurrida, por lo que se acordó el desalojo preventivo del inmueble.

D) En fecha 10-7-97 se dejó constancia por el Arquitecto Jefe de Unidad que las órdenes de ejecución habían sido reiteradamente incumplidas. Las obras ordenadas en 1989 no han sido realizadas produciéndose el progresivo deterioro del edificio y la desaparición de los elementos originales de la fachada de forma irrecuperable. En el informe de 1989 se denuncia la existencia de goteras y filtraciones por lo que el Arquitecto ratifica su informe de fecha 4 de julio de 1997, el edificio agrede a la seguridad y ornato público, existen riesgos de desprendimiento.

E) El perito judicial Sr. B. A., informó en el procedimiento judicial al aclarar las preguntas que se le formularon, que no puede precisar si el edificio constatado puede presentar algún riesgo de desprendimiento con carácter previo a la realización de las reparaciones a que se refiere el certificado del Arquitecto Sr. O. el 17-9-97.

CUARTO.- Los motivos argüidos por el recurrente para que se deje sin efecto la resolución recurrida consisten en considerar: A) Incompetencia del órgano que dictó la resolución recurrida, por estimar que debía haber sido el Alcalde del Ayuntamiento, cuyas competencias son indelegables, quien acordase el desalojo del inmueble. B) No cumple ninguno de los trámites necesarios para obtener la declaración de ruina, así como es patente la carencia de informe pericial alguno que alerte sobre los riesgos de desprendimiento. C) No existe peligro alguno en el edificio que justifique el desalojo. A lo expuesto se opone la parte demandada y coadyuvante. Sentado lo anterior y partiendo de la base que la medida de disciplina urbanística adoptada no conlleva la declaración de ruina de la finca, y por tanto no tiene por qué ajustarse al procedimiento que se sigue para proceder a dicha declaración, pues con independencia de los requerimientos efectuados al titular el inmueble que procediera a la realización de obras y que evitaran los riesgos de desprendimientos sin que se adoptase, a pesar de las mismas actuaciones tendentes a dejar la situación del inmueble en condiciones idóneas, la actuación referida e impugnada se ha llevado a efecto en función del deber de conservación que tienen los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa privada y edificaciones, de mantenerlas en condiciones adecuadas, tal y como impone el art. 245 p. 1º de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, así como también el art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, obliga a los propietarios de los terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato. De ahí que el Ayuntamiento que, a tenor del párrafo 2 del artículo anteriormente mencionado, es el órgano competente para adoptarla ordenara la ejecución de las obras necesarias para evitar riesgos de desprendimientos. Dicha medida atribuida al Alcalde, al tratarse de una medida precautoria de Disciplina

Urbanística, puede ser delegada su adopción en virtud de lo dispuesto en el artículo 21 p. 3 de la Ley de Bases de Régimen Local. Por tanto la delegación de atribuciones en el Teniente de Alcalde lo ha sido con sujeción a las normas expuestas, que no han sido vulneradas, quién para proceder a su adopción tuvo en cuenta los riesgos que corrían terceros a consecuencia de la posibilidad de desprendimientos, tal y como se constata en los reiterados informes técnicos emitidos por los técnicos municipales que sirvieron de causa justificada para llevarla a efecto, no desvirtuados por los peritos que emitieron sus informes a instancia de parte, Arquitectos Sr. L. que recomienda, pese al buen estado en que considera se encuentra el edificio, a la propiedad en fecha 11 de julio de 1997 la inspección periódica del edificio, tanto de la cubierta como de los elementos de la fachada que puedan producir un desprendimiento sobre la vía pública, y Sr. O., que pone de relieve, en informe de 8 de julio de 1997, que no presenta riesgos de desprendimientos a la vía pública, pues a tenor de reiterada jurisprudencia entre la que cabe citar Sentencia del Tribunal Supremo de 13-12-2000, la objetividad atribuida a los técnicos municipales no cabe ponerse en duda frente a los intereses esgrimidos por las partes y sin que, en consecuencia, el perito judicial haya rebatido, en lo concerniente a los riesgos de desprendimientos los referidos informes, al manifestar que no puede precisar si el edificio presentaba riesgos de desprendimientos previamente a la realización de reparaciones a que se refiere el certificado del Arquitecto Sr. O. de 17-9-97. Por tanto habiéndose adecuado la medida adoptada a la situación en que se encontraba el inmueble y en base a los informes técnicos referenciados, es obvio que la misma, al atenerse a las prescripciones legales, excluye que los daños y perjuicios reclamados por el recurrente respondan a una actuación normal o anormal de los servicios públicos, lo que daría lugar, en el supuesto que así ocurriera, a la responsabilidad patrimonial de la Administración prevista en el art. 139 de la Ley 30/1992, puesto que la única causa de su adopción se debió a que los titulares de la finca, al incumplir las órdenes de ejecución y no realizar las obras ordenadas y que les habían sido reiteradas, fueron los únicos responsables de los riesgos de desprendimientos ya constatados, por lo que al fallar la premisa previa y precisa para proceder a la declaración de responsabilidad atribuida a la Administración, procede su denegación. En consecuencia procede la desestimación del recurso interpuesto.

QUINTO.- En materia de costas y por aplicación del art. 131.1 de la L.J. no procede hacer expresa imposición.

FALLO

PRIMERO.- Rechazo la causa de inadmisibilidad.

SEGUNDO.- Desestimo el recurso contencioso-administrativo número 1465/97, interpuesto por D. A. M. G. contra las resoluciones referida en el encabezamiento de esta sentencia.

TERCERO.- No se hace especial pronunciamiento en cuanto a costas.

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