



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

SENTENCIA:

-  
N11600  
LALÍN, 4-5ª PLANTA (EDIFICIO ANEXO)  
N.I.G:  
Procedimiento:  
Sobre:  
De D/Dª:  
Abogado:  
Procurador D./Dª:  
Contra D./Dª  
Abogado:  
Procurador D./Dª



**SENTENCIA N° 119**

En Vigo, a treinta de marzo de dos mil dieciséis.

Vistos por el Ilmo. Sr. D. LUIS-ÁNGEL FERNÁNDEZ BARRIO, MAGISTRADO-JUEZ del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de los de Vigo los presentes autos de Procedimiento Abreviado, seguidos con el número 14/2016, a instancia de Dª [REDACTED], representado por la Procuradora Sra. Martínez Paz bajo la dirección técnica del Letrado Sr. Barriero Varela, frente al CONCELLO DE VIGO, representado por el Sr. Letrado de sus Servicios Jurídicos; con el siguiente objeto:

*Falta de ejecución de acto firme consistente en Resolución de la Vicepresidencia de la Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo de fecha 24 de mayo de 2013, en el particular de realización de las obras indicadas en el informe de 26.3.2013.*

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** De la oficina de reparto del Decanato de los Juzgados de Vigo, se turnó a este Juzgado recurso contencioso-administrativo formulado contra la inejecución arriba indicada, interesando se dictara en su día Sentencia por la que se condene al Concello a ejecutar forzosamente su resolución de 24 de mayo de 2013, con imposición de costas.



**SEGUNDO.**- Admitida a trámite la demanda, se reclamó el expediente y se señaló día para la celebración de vista (que tuvo lugar ayer), en que la actora se afirmó y ratificó en su demanda.

El Concello contestó oponiéndose a la pretensión, solicitando su desestimación.

Practicada prueba que se declaró pertinente (únicamente documental) y emitidas conclusiones, quedaban los autos conclusos para dictar Sentencia.

### **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

#### **PRIMERO.**- *De los antecedentes necesarios*

1.- D. [REDACTED] es propietario de una vivienda unifamiliar entre medianeras, compuesta por planta baja, primera y bajo cubierta a desván, sita en c/ [REDACTED] n° [REDACTED], de esta ciudad, la cual se encuentra arrendada a D<sup>a</sup> [REDACTED]

2.- El 26 de febrero de 2013, la ahora demandante presentó solicitud ante el Concello tendente a que se efectuase una inspección técnica de la vivienda, pues presentaba filtraciones de agua debido al deteriorado estado de la cubierta.

3.- Previos informes técnicos y alegaciones de los interesados, el 24 de mayo de 2013 se dicta resolución ordenando al propietario dos tipos de actuaciones: por un lado, la adopción inmediata -en el plazo máximo de una semana- de medidas de seguridad tendentes a garantizar la estabilidad del edificio; por otra, la realización de obras de reparación, que requerirían un previo estudio pormenorizado de la cubierta del edificio, con la finalidad de garantizar su estanqueidad, evitando la filtración de agua y la posterior aparición de humedades, con reposición de los elementos constructivos dañados o que resultase necesario remover para llevar a cabo las actuaciones de reparación (falsos techos, tabiques, revestimientos, pavimentos, zócalos, rodapiés...). El referido análisis pormenorizado tendría que elaborarse en un plazo de dos meses, con una ulterior ejecución cifrada en uno (aunque susceptible de prórroga justificada técnicamente).

El recurso de reposición interpuesto por la propiedad fue desestimado expresamente desestimado el 7 de marzo de 2014.

4.- Las reparaciones de carácter urgente fueron efectivamente realizadas, dando su visto bueno el arquitecto técnico municipal en noviembre de 2014 (folio 128 del expediente).

5.- Con relación al resto de la orden de ejecución, la propiedad encargó el análisis pormenorizado al arquitecto técnico Sr. Abal López, quien lo confeccionó con fecha de



visado del 28 de mayo de 2013, y también se dio por cumplimentado el trámite el 25 de junio siguiente.

6.- El 21 de noviembre de 2014, se emite resolución en la que, de un lado, se dan por cumplidas las medidas de seguridad urgentes, pero también se reitera el apercibimiento a la propiedad de que, de no cumplimentarse con carácter inmediato y en su totalidad la orden de ejecución, se procedería a su ejecución forzosa, bien mediante la imposición de multas coercitivas, bien en forma subsidiaria.

7.- El 17 de abril de 2015, ante la falta de constancia de la presentación de comunicación previa alguna para la ejecución de las obras señaladas en el análisis pormenorizado o de la efectiva realización de las mismas, se emite requerimiento tendente a su cumplimiento, otorgando el plazo de un mes.

8.- El 21 de septiembre de 2015, la inquilina presentó escrito ante el Concello instando la ejecución forzosa de la orden de 24 de mayo de 2013.

9.- El 10 de noviembre de 2015 se presenta por la propiedad un informe elaborado por el arquitecto técnico Sr. Comesaña Rial en el que se concluye que el edificio no presenta riesgo estructural; que, una vez eliminados los dos puntos de filtración de agua en la zona del desván, queda garantizada la seguridad, salubridad, habitabilidad y funcionalidad del inmueble; y que la ejecución de esas actuaciones, así como las de mantenimiento y conservación de acabados interiores, son imputables a los moradores.

10.- El arquitecto técnico municipal, analizando el contenido del documento, informó el 13 del mismo mes (y así se notificó a la propiedad el siguiente día 30) de que eran cuatro las actuaciones básicas las que debían ejecutarse para considerar efectuada la reparación; las cuales, por su entidad, podían ser consideradas como constitutivas de una obra menor que no requería otro trámite que la comunicación previa, que, acompañada de la preceptiva documentación, tendría que entregarse en el plazo de dos meses, mientras que la ejecución material propiamente dicha no debería extenderse más de un mes; en el plazo de 10 días desde la terminación de las obras, habría de presentarse la documentación acreditativa mediante informe suscrito por técnico competente.

11.- La demanda rectora de esta litis se presentó el 17 de diciembre.

#### **SEGUNDO.** - *De la inactividad administrativa*

Cuando el Concello de Vigo incoó y resolvió el expediente de orden de ejecución no hizo sino cumplir



estrictamente con lo dispuesto en los artículos 24 y siguientes del Decreto 28/1999, de 21 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística, para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de Galicia, donde se recoge, por un lado, el deber de los propietarios de las edificaciones de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; y, por otro, la obligación de los Concellos de ordenar ejecutar las obras necesarias para conservar esas mismas condiciones, con indicación del plazo de realización, el cual únicamente puede tener como variables de ponderación la complejidad y magnitud de las obras a acometer, con independencia de las circunstancias económicas del dueño.

Ese deber de los propietarios (refrendado en el art. 9 LOUGA) tiene como objetivo conservar la estabilidad y el acabado de las construcciones en condiciones tales que no impliquen riesgo para las personas o los bienes.

De cara a velar por el cumplimiento de esas cargas, el art. 199 de la LOUGA confiere a los Ayuntamientos la competencia para ordenar, mediante el correspondiente expediente y previa audiencia de los interesados, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización, previniendo que, en caso de incumplimiento de la orden de ejecución de obras, la Administración municipal procederá a la ejecución subsidiaria de la misma o a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas de 300 a 6.000 euros, reiterables hasta lograr la ejecución de las obras ordenadas.

Preceptos que han de ponerse en conexión con la Ley 30/1992, y concretamente con el artículo 95 ("Las Administraciones Públicas, a través de sus órganos competentes en cada caso, podrán proceder, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa de los actos administrativos, salvo en los supuestos en que se suspenda la ejecución de acuerdo con la ley, o cuando la Constitución o la ley exijan la intervención de los Tribunales"), los artículos 96 y 98 ("La ejecución forzosa por las Administraciones Públicas se efectuará, respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los siguientes medios: b) Ejecución subsidiaria. c) Multa coercitiva (...) Habrá lugar a la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado (...) Cuando así lo autoricen las leyes, y en la forma y cuantía que éstas determinen, las Administraciones Públicas pueden, para la ejecución de determinados actos, imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado...") y el artículo 99.1 ("Cuando así lo autoricen las leyes, y en la forma y cuantía que éstas determinen, las Administraciones Públicas pueden, para la ejecución de determinados actos, imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en los siguientes supuestos: (...)"

Así, en el art. 25.2 del expresado Reglamento se comprenden, entre las medidas a adoptar para mantener las



condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas, las relativas a la estanqueidad de la vivienda respecto de las inclemencias meteorológicas y a la resistencia y la indeformabilidad de los elementos estructurales y constructivos fundamentales de la edificación.

El Reglamento es taxativo al establecer que la actuación municipal no se erige como una mera facultad de la Administración, sino como una auténtica obligación, de inexcusable cumplimiento, dentro de la órbita de la responsabilidad que el compete en cuanto garante del cumplimiento de la legislación urbanística.

Al punto de que, transcurrido el plazo otorgado al propietario sin que éste haya procedido a dar cumplimiento a la orden de ejecución, el alcalde ha de proceder a la ejecución subsidiaria de las obras o a la ejecución forzosa, previo apercibimiento, mediante la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la apertura, en su caso, del oportuno expediente sancionador. Multas que se reiterarían hasta lograr la completa ejecución de lo ordenado, salvo que la Administración opte en cualquier momento por la ejecución subsidiaria.

Y, según se ha expuesto en los antecedentes de esta sentencia, existió esa orden de ejecución, pero notoriamente incumplida por lo que atañe a la ejecución de las obras necesarias para asegurar, en el futuro, las adecuadas condiciones de estanqueidad y habitabilidad del edificio, en el que mora, en calidad de arrendataria, la demandante.

Cierto es que se acometieron las labores urgentes e inaplazables que la propia Administración había indicado como necesarias, pero también lo es que, casi tres años después, siguen sin llevarse a cabo (o, al menos, al día de ayer no constaba que así fuera) las obras objeto del denominado "estudio pormenorizado".

Es patente la inactividad administrativa, susceptible de impugnación judicial, porque no se ha exigido satisfactoriamente al propietario del inmueble una labor reparadora que hace años tenía que haber culminado.

Lo que la actora persigue es que la Administración municipal conmine al propietario del inmueble a realizar las obras necesarias para mantener su vivienda en adecuadas condiciones de estanqueidad e impermeabilidad, de modo que se ponga fin a las filtraciones que sufre o, llegado el caso, a ejecutarlas por sí mismo el Concello (ejecución subsidiaria) a costa del obligado.

Ese propósito no se ha alcanzado.

La obligación municipal de la que tratamos es ajena a eventuales acciones civiles que asistan al arrendador o a la inquilina. Estamos ante un deber impuesto por la legislación urbanística a los Concellos.

En atención a lo expuesto, se estimará la demanda, en el sentido de condenar al Concello demandado a que proceda a la ejecución forzosa de la orden de mayo de 2013, empleando los medios que resulten más eficaces a dicha finalidad.

**TERCERO.**- *De las costas procesales*



De acuerdo con lo dispuesto en el art. 139 LJCA, ha de regir el criterio objetivo del vencimiento, por lo que se impondrán a la Administración demandada, si bien hasta el límite máximo de doscientos euros, teniendo en consideración la entidad jurídica de la controversia.



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

Vistos los artículos citados, y demás de general y pertinente aplicación,

### FALLO

Que debo estimar y estimo la demanda interpuesta por D<sup>a</sup> [REDACTED] contra el CONCELLO DE VIGO, por inactividad administrativa, seguida como procedimiento abreviado nº 14/2016, por lo que debo condenar y condeno a la Administración demandada a que proceda a la ejecución forzosa de la orden de ejecución dictada el 24 de mayo de 2013, velando por su íntegro cumplimiento, conforme se establece en el art. 28 del Decreto 28/1999.

Las costas de este recurso contencioso se imponen a la Administración demandada, hasta el límite de doscientos euros.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que (dada su cuantía, indeterminada, pero inferior a treinta mil euros) es firme, y contra ella no cabe interponer recurso ordinario alguno.

Así, por esta Sentencia, definitivamente Juzgando en única instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

E/.

PUBLICACIÓN. Dada, leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez que la ha dictado, estando celebrando Audiencia Pública y ordinaria en el día de su fecha. Doy fe.-