



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

XDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1 VIGO

SENTENCIA: 00046/2018

-

Modelo: N11600
LALÍN, 4-5ª PLANTA (EDIFICIO ANEXO)

N.I.G: 36057 45 3 2017 0000306

Procedimiento: **PA PROCEDIMIENTO ABREVIADO 0000159 /2017** PROCEDIMIENTO
ORDINARIO 0000159 /2017

Sobre: ADMON. LOCAL

De D/Dª: [REDACTED]

Abogado: DIEGO GOMEZ FERNANDEZ

Procurador D./Dª:

Contra D./Dª CONCELLO DE VIGO

Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO

Procurador D./Dª MARIA JESUS NOGUEIRA FOS

SENTENCIA N° 46/2018

En Vigo, a ocho de febrero de dos mil dieciocho.

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 159/2017, a instancia de D. [REDACTED] defendido por el Letrado Sr. Gómez Fernández, frente al CONCELLO DE VIGO, representado por el Sr. Letrado de sus Servicios Jurídicos; contra el siguiente acto administrativo:

Resolución de 9.3.2017 de la Vicepresidencia de la Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo que desestima el recurso de reposición formalizado contra anterior decisión del 4 de noviembre de 2016 por la que se ordenaba al demandante, como propietario de la edificación sita en [REDACTED], la realización de la totalidad de las obras reflejadas en el informe técnico municipal de 19 de enero anterior.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- De la oficina de reparto del Decanato de los Juzgados de Vigo, se turnó a este Juzgado escrito de interposición de recurso contencioso-administrativo formulado por la representación del Sr. [REDACTED] frente al Concello de Vigo impugnando la resolución arriba indicada.

SEGUNDO.- Admitido a trámite el recurso, se sustanció inicialmente a través del cauce del procedimiento ordinario, recabando el expediente administrativo.



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

Seguidamente se formalizó el escrito de demanda, donde se solicitaba la declaración de no ser conforme a derecho las resoluciones impugnadas y, consecuentemente, su anulación y la declaración de que el actor no está obligado a realizar las obras en ellas indicadas; con imposición de costas.

Se procedió a su contestación por parte de la representación del Concello, que se opuso a su estimación.

TERCERO.- Mediante Decreto de la Sra. Letrado de Administración de Justicia de 5.10.2017 se fijó la cuantía del pleito en 18.122,73 euros, lo que motivó que al día siguiente se dictase Auto declarando la inadecuación del procedimiento ordinario para la sustanciación del pleito, reconduciendo los trámites al del abreviado.

El acto de la vista tuvo lugar el pasado día treinta y uno, donde se practicó la prueba admitida y se formularon oralmente las conclusiones definitivas.

El recurrente hizo uso de la facultad de dirigir la palabra al Tribunal.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- *De los antecedentes necesarios*

1) El Sr. ██████, a la sazón propietario de la edificación (vivienda en planta baja) sita en el nº ██████ ██████, presentó el 29.12.2010 ante el Concello de Vigo la documentación preparatoria para su posible declaración de ruina, lo que motivó la inspección por parte del arquitecto técnico municipal, quien emitió informe el 22 de octubre de 2015 acerca del estado del inmueble.

2) El referido documento valora las obras estrictamente necesarias para mantener el edificio en condiciones de seguridad, salubridad, condiciones mínimas de habitabilidad y ornato.

Expresamente, se excluye de la valoración toda mejora sobre las condiciones preexistentes en la edificación, así como adaptaciones a las nuevas normas como el Código Técnico de la Edificación, normativas de instalaciones o decretos de habitabilidad.

El cálculo de los precios unitarios se sustentó en la tarifa actualizada de la Base de Construcción de Galicia entonces vigente (la del año 2011).

Las partidas reflejadas comprenden: cubierta, fachadas, acabados interiores, carpinterías, instalaciones, seguridad y salud y gestión de residuos.

El presupuesto de ejecución por contrata ascendía a 14.434,23 euros. Sumando los gastos (impuestos, licencia, seguros, etc.), se alcanzaba la cantidad de 18.122,73 euros.



Habida cuenta que el valor del edificio -excluyendo el del suelo- se estimaba en 54.846,25 euros, no se compadecía la situación del inmueble con la de una ruina económica; por otra parte, no existía un agotamiento generalizado de los elementos estructurales, de modo que tampoco se trataba de una ruina técnica; finalmente, aunque el edificio se hallaba en situación de fuera de ordenación conforme al entonces vigente PXOM de 2008, las obras eran permisibles, porque procuraban la consolidación y reparación de lo construido, por lo que tampoco era un supuesto de ruina urbanística.

3) El 20 de noviembre de 2015 se dictó resolución desestimando la solicitud de declaración de ruina.

4) El 19 de enero de 2016, el mismo técnico emite nuevo informe en el detalla las obras necesarias para mantener el edificio en condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, condiciones mínimas de habitabilidad y ornato y garantía de estabilidad, comprendiendo los siguientes apartados: estructura, fachada, cubierta e interiores. En esta ocasión, no se plasma presupuesto de ejecución.

5) El 12 de agosto siguiente se inicia expediente de orden de ejecución de obras, dirigido frente al propietario, sobre la base de ese último documento.

6) El Sr. ██████ alegó que carecía de recursos económicos para llevar a cabo las labores y que la vivienda está vacía porque no reúne las mínimas condiciones de habitabilidad. Solicitaba un aplazamiento.

7) El 4 de noviembre se resuelve el expediente (con corrección de errores del 16) ordenando al demandante ejecutar las obras referidas en el informe de 19 de enero anterior, a cuyo efecto tendría que efectuar comunicación previa, acompañada de la documentación técnica preceptiva, en el plazo de dos meses, estimándose en otros dos el tiempo necesario para su materialización.

Decisión que se mantuvo con ocasión de la resolución del recurso de reposición, el 9 de marzo de 2017.

SEGUNDO.- *De la orden de ejecución analizada*

Debe comenzarse recordando que el artículo 33 de la Constitución, tras recocer el derecho a la propiedad privada y a la herencia, establece que la función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.

Del contenido estatutario del derecho de propiedad se deduce que el mismo está configurado por la norma jurídica que concede al propietario una serie de facultades y derechos, y también de obligaciones, cuyo incumplimiento dará lugar a la pérdida de la función social y a la desprotección del propio derecho de propiedad. Es en este



supuesto donde se enmarca la potestad expropiatoria de las administraciones públicas, cuya finalidad no puede ser otra que la del restablecimiento de tal función social del derecho de propiedad, y que en el supuesto del incumplimiento grave y reiterado de los deberes de conservación del inmueble, se sustenta en la desconfianza en que el actual propietario cumpla con dichos deberes enmarcados en la propia función social del citado derecho.

Cuando el Concello de Vigo incoó el expediente de orden de ejecución y posteriormente dictó la resolución que lo puso fin (donde se contenía el requerimiento de actuación dirigido al propietario del inmueble, el plazo para ello y las consecuencias de la inactividad), no hizo sino cumplir estrictamente con lo dispuesto en los artículos 24 y siguientes del entonces vigente 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 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, antes refrendado en el art. 9 LOUGA, y ahora en el art. 135 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia, tiene como objetivo el mantenimiento, por parte de los propietarios de toda clase de terrenos, de las debidas condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, y con arreglo a las normas de protección del medio ambiente.

El citado art. 135.1 impone a los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, edificios e instalaciones los siguientes deberes:

a) Empezar la edificación o rehabilitación en los términos y plazos establecidos en la legislación vigente. El deber de edificar incluye el deber de los propietarios de terminar las edificaciones para cuya ejecución obtuvieron la preceptiva licencia.

b) Destinarlos a los usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

c) Conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dichos usos y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles.

d) Realizar los trabajos y las obras necesarias para satisfacer los requisitos básicos de la edificación establecidos en las normas legales que les sean exigibles en cada momento.

e) Realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.



El límite que se impone a ese deber alcanza hasta el importe correspondiente a la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser destinado legalmente al uso que le sea propio.

De cara a velar por el cumplimiento de esas cargas, el art. 136 de la misma Ley 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 forzosa mediante la imposición de multas coercitivas de 1.000 a 10.000 euros, reiterables trimestralmente, sin que en ningún caso puedan superar individualmente o en su conjunto el 75 % del coste de reposición de la edificación o de una nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo.

Otra opción de la administración municipal consiste en acudir a la ejecución subsidiaria, de manera directa o a través de un agente edificador con capacidad y compromiso suficiente para asumir esas responsabilidades, con la obligación de solicitar licencia de obra en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha en la que esté resuelta la disponibilidad del terreno y tras la correspondiente expropiación del mismo.

En la misma línea se expresaba el art. 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo: el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles.

Actualmente, ese deber se ha trasladado al art. 15 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

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 le 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.

En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprenderá, además, la realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el art. 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento. La Administración competente podrá imponer en cualquier momento la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación.

TERCERO.- *De la aplicación al caso concreto*

No cabe duda de que la actuación administrativa era conforme a ese cuerpo normativo, pues lo que se perseguía era el estricto cumplimiento del deber de conservación por parte de la propiedad, con independencia de los medios económicos de que disponga para hacerlas realidad. Si se carece de ingresos, o bien se consigue crédito, o bien y en los supuestos extremos, se procede a la venta del inmueble, todo ello sin perjuicio de la existencia de ayudas públicas instituidas para rehabilitación de un inmueble.

Ha de tenerse en cuenta que el arquitecto técnico municipal emitió dos informes sucesivos con relación a la misma edificación. En el primero, se relataban de muy exhaustivo todas las obras necesarias para procurar la reparación integral del edificio; y ello porque, ya que el dueño solicitaba la declaración de ruina, el técnico trató de localizar cada posible deficiencia que sumase en la cuenta de la reparación, para aproximar su resultado al delimitador de la ruina económica.

En cambio, el segundo no buscaba ese resultado, sino meramente la ejecución de las obras imprescindibles para garantizar el cumplimiento de las previsiones establecidas en la normativa que más arriba se ha dejado expuesta. Por eso, su exigencia es mucho menor, como se desprende del cotejo de ambos documentos; de ahí que se colija que su traducción económica es inferior a los más de dieciocho mil euros que se presupuestaban en el primero.

No se trata de que las obras ordenadas persigan el mantenimiento de las adecuadas condiciones de seguridad, que también, sino de cumplimentar los presupuestos de salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles y, sobre todo, de servir al uso (vivencial) al que está destinado el inmueble.



De hecho, el Sr. [REDACTED] reconoció en su escrito inicial de alegaciones en el expediente que esa vivienda carecía de condiciones necesarias para residir en ella, por lo que se hallaba vacía. Prueba evidente de que necesita ser acondicionada. Lo cual cohonesta bien con la circunstancia de que, ya hace ocho años, el propietario intentara la declaración de ruina del edificio, valiéndose para ello de un informe (confeccionado por el arquitecto técnico Sr. Gallego Salgado) en el que se indicaba que, debido a la inoperancia de cubierta, se estaba produciendo un acceso de las inclemencias meteorológicas al interior, que degrada rápidamente la estructura de la cubierta -por ser de madera- y de los acabados interiores, llegando a peligrar la estabilidad estructural; se agregaba que los entramados de madera estaban deteriorados, lo que entrañaba un riesgo a medio y largo plazo de provocar un colapso que puede afectar a la fachada en forma de desplome total o parcial, que podría producirse sobre el camino lateral y parcelas colindantes, con el consiguiente peligro para viandantes.

No podrá dudarse de que, ocho años después, ese peligro "a medio plazo" es latente.

No extrañará a la lógica considerar que las patologías detectadas en 2010, sin remediarlas, contribuirán decisivamente al deterioro de la estructura de la edificación y al incremento del riesgo de colapso.

Cuando el técnico municipal concluyó que el estado general de la vivienda era "bueno" se estaba refiriendo a que no existían deficiencias estructurales determinantes de una ruina técnica, pero en manera alguna significaba que no fuese preciso acometer obras de acondicionamiento, porque expresamente describía cuáles eran -no ya convenientes- ineludibles; ni que los deterioros se encontrasen estabilizados, sin peligro de progresión.

Labores que deberán ser acometidas arrumbando los obstáculos que impidan o dificulten al demandante el acceso a su propiedad, utilizando los mecanismos y acciones que el ordenamiento jurídico le confiere.

Calificar las obras exigidas como "innecesarias" no se atempera con el relato que ofrecen los informes técnicos evacuados en el este expediente y su predecesor de ruina; periciales que, por otra parte, no han sido desvirtuadas por medio de otra prueba de análogo calado técnico, más que por subjetivas apreciaciones que, por legítimas que sean, no desmerecen la certeza de que el edificio precisa acometer reformas. Las estrictamente necesarias. No mejoras, ni tampoco boato. Sencillamente, lo preciso para acomodar la edificación al uso habitacional al que está destinado; en otras palabras, al cumplimiento de lo legal y reglamentario exigido.

Es en esta línea de razonamiento donde se rechaza la apreciación de desproporción. No se está solicitando del demandante nada más que la ejecución de los trabajos precisos para procurar la conservación del edificio. Un mantenimiento que tendría que haber sido sostenido a lo largo de los años y que, por inacción, ha desembocado en la necesidad de la intervención administrativa.

Tal y como se señala en la demanda, el inmueble de autos se ubica en suelo urbano no consolidado, de acuerdo con las prescripciones del revivido Planeamiento de 1993,



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTIZIA

incluido en un ámbito remitido a un futuro Plan Especial de Reforma Interior, que realmente nunca se desarrolló, ni siquiera bajo la égida del PXOM de 2008.

No obstante, pretender trasladar, por ese hecho, a la Administración la responsabilidad es, además de inane, procesalmente inatendible.

Inútil porque la ausencia de desarrollo del Plan únicamente conlleva que la edificación se sitúe en la calificación de fuera de ordenación, pero no excusa el cumplimiento del régimen estatutario de la propiedad, mientras se siga siendo dueño. Inadmisible porque no estamos ventilando en este proceso judicial una reclamación derivada de la inactividad de la Administración por no desarrollar el ámbito o polígono. Se trata de que el demandante, en su calidad de propietario del pleno dominio de un inmueble, no lo conserva en las condiciones que la norma urbanística dispone.

No está de más añadir que el art. 31.1 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuando indica que los Planes Municipales serán formulados por los Ayuntamientos y que, no obstante, podrán éstos encomendar su formulación a la Comisión Provincial de Urbanismo o a la Diputación, se está refiriendo a la confección del Planeamiento Municipal, como ordenación completa del territorio municipal, dentro de la cual pueden contemplarse -o no- áreas de desarrollo.

Por otro lado, en el PXOM de 2008 se contemplaba la iniciativa privada como modo de desenvolvimiento del polígono, que tendría que verificarse en el primer cuatrienio desde su entrada en vigor. De no llevarse a cabo, la única consecuencia que el art. 128.3 de la LOUGA establecía era la consistente en habilitar (que no impeler) a la administración a sustituir de oficio el sistema de actuación y optar por un sistema de actuación directo. Prerrogativa que podría habilitarse o no, pero que el demandante no exhortó en su momento ante el Concello.

La aplicación de los principios de confianza legítima y de equidad conducen, por la senda propuesta en la demanda, a una dispensa prohibida por el ordenamiento jurídico. La resolución impugnada conmina al propietario a hacer lo que sencillamente tiene que hacer, conforme a su titularidad sobre un bien inmueble.

Cuando el vigente art. 205.1 del Reglamento de la Ley 2/2016 autoriza a realizar obras de conservación y de mantenimiento del uso preexistente en suelo urbano consolidado, de un lado prohíbe la ejecución de aumentos de volumen y, de otro, recuerda el deber consagrado en su art. 135 de llevar a cabo las labores precisas para hacer perdurar lo edificado en el ínterin de la ejecución de la ordenación detallada del ámbito.

Por último, es de significar que no es la Administración municipal la que se beneficia (y, menos aún, económicamente) por la imposición del deber al Sr. [REDACTED], sino el interés general, que obviamente se sitúa en un plano superior al suyo particular.



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTIZIA

En conclusión a lo expuesto, procede la íntegra desestimación de la demanda.

CUARTO.- *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 imponen a la parte actora, si bien se gradúan hasta el límite máximo de ciento cincuenta euros (más impuestos), atendiendo a la entidad de las cuestiones jurídicas controvertidas.

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

FALLO

Que debo desestimar y desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. [REDACTED] frente al CONCELLO DE VIGO, seguido como PROCESO ABREVIADO número 159/2017 ante este Juzgado, contra la resolución plasmada en el encabezamiento de esta sentencia, que se declara conforme al ordenamiento jurídico.

Las costas procesales -hasta el límite de ciento cincuenta euros, más impuestos- se imponen expresamente a la parte actora.

Notifíquese esta Sentencia a las partes haciéndoles saber que es firme y que contra la misma 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.-