

XDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 2  
VIGO

SENTENCIA: 00017/2021

Modelo: N11600  
C/ LALIN N° 4, PISO 5° EDIFICIO N°2  
Teléfono: 986 817860/72/61 Fax: 986 817873  
Correo electrónico:

Equipo/usuario: MR

N.I.G: 36057 45 3 2020 0000121  
Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000065 /2020 /  
Sobre: ADMON. LOCAL  
De D/Dª:  
Abogado: FRANCISCO LUIS PEREZ NOVOA  
Procurador D./Dª:  
Contra D./Dª CONCELLO DE VIGO  
Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO  
Procurador D./Dª RAMON CORNEJO-MOLINS GONZALEZ

PROCEDIMIENTO ORDINARIO 65/20

SENTENCIA, N° 17/2021

En Vigo, a 26 de enero de 2021

Vistos por mí, Marcos Amboage López, magistrado-juez del Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 2 de Vigo, los presentes autos de procedimiento ordinario seguidos a instancia de:

- representado y asistido por el letrado/a:  
Francisco Luis Pérez Novoa, frente a:
  - Consello da Xerencia de urbanismo del Concello de Vigo representado por el procurador Ramón González Cornejo Molins, y asistido por el letrado/a: Pablo Olmos Pita.
  - Codemandado: "Residencial Berbés, S.L." representado por el procurador/a: María Miranda Valencia y asistido por el letrado/a: Juan Arnaiz Ramos.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La representación procesal indicada en el encabezamiento presentó el 11 de febrero del 2020, recurso contencioso-administrativo frente a la resolución de la demandada, de 29 de octubre del 2019, recaída en el expediente nº 20535/423,

de reposición de la legalidad urbanística, por la ejecución de obras sin licencia, incompatibles con el ordenamiento urbanístico, en , de Vigo, y que, entre otros pronunciamientos, acordó la demolición de las obras que se habían ejecutado en la vivienda del recurrente.

Se admitió por decreto de 9 de marzo del 2020, el expediente administrativo se ha remitido el 10 de junio y se le ha puesto de manifiesto a la actora.

En auto de 30 de junio del 2020 se ha desestimado la tutela cautelar de suspensión de la ejecutividad del acto administrativo impugnado, solicitada de acuerdo con el art. 129 de la Ley de la Jurisdicción contencioso-administrativa (en adelante, LJCA).

El 14 de julio la actora ha presentado la demanda en la que pide se aprecie la disconformidad a Derecho de la actuación impugnada, se anule y revoque, en lo relacionado al demandante, con imposición de costas. También ha pedido la suspensión del procedimiento por prejudicialidad penal, debido a que la base de los hechos por los que se demanda serían constitutivos de un delito de estafa agravada, del que habría sido víctima el recurrente. Por auto de 21 de agosto se ha desestimado la solicitud de suspensión del procedimiento.

SEGUNDO.- La demandada ha contestado el 31 de julio, oponiéndose a la pretensión actora y pidiendo que fuera desestimada.

Por decreto de 29 de septiembre del 2020 se fijó la cuantía del procedimiento en la suma de 36.425,12 euros, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 40 LJCA.

En auto de 5 de octubre se admitió parte de la prueba propuesta por las partes, y el juicio tuvo lugar el 24 de noviembre del 2020. En él se escuchó a instancia de la actora, como testigos a y a .

Por decreto de 25 de noviembre se ha tenido por desistido del procedimiento a la codemandada "Residencial Berbés, S.L." .

El 1 de diciembre del 2020 presentó sus conclusiones la actora, por providencia de 14 de diciembre se acordó la práctica de prueba, de oficio, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 61.2 LJCA, y las partes, respectivamente, presentaron sus conclusiones el 7 y el 20 de enero.

Finalmente quedaron los autos vistos para sentencia por providencia de 22 de enero del 2021.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El actor compró a la entidad "Inversiones Dimadeos, S.L.", el 17 de abril del 2019, en , de Vigo, el piso , bajo cubierta. Pero el 5 de marzo del 2019, se había acordado la incoación del expediente de reposición, con orden de suspensión de las obras, en ejecución, y cuya resolución data de 29 de octubre del 2019, es la ahora impugnada. En principio, los destinatarios de la resolución han sido las sociedades "Inversiones Dimadeos, S.L." y "Residencial Berbés, S.L.", pero el 5 de diciembre, a la vista de que en el Registro de la propiedad figuraba como propietario de la vivienda el recurrente, se le notificó la misma.

En el acto del juicio a instancia de la actora, declararon:

apoderado de la sociedad "Inversiones Dimadeos, S.L.", dijo que el piso, la sociedad se lo compró a la mercantil "Residencial Berbés, S.L.". Cuando "Inversiones Dimadeos, S.L." compró el piso ya estaba terminado, ellos hicieron una obra en ese piso, la distribución del piso se hizo según proyecto, con licencia municipal.

Cuando se vendió al recurrente no había notificación administrativa de ningún procedimiento de reposición.

Dijo que es promotor. Recurrió el procedimiento administrativo, en reposición, porque no querían que el comprador tuviese problemas, le dio copia del recurso, a actor en ese momento.

comercial de la inmobiliaria que medio en la venta, le pidió que publicitase el piso, dos meses antes de la venta, cuando ella conoció el inmueble estaba en reformas, era integral, dijo que habían cambiado el tejado.

SEGUNDO.- Tiene razón la demandada en su contestación cuando afirma que, debido al contenido de la demanda, resulta complejo oponerse a ella por cuanto que si no hay discusión fáctica, que no la hay, el Derecho que le resulta aplicable, es claro y es el considerado por la demandada que la actora no puede rebatir en este orden jurisdiccional, más allá de la queja por su infortunio y de las posibilidades de éxito de las acciones que emprenda, o haya emprendido ya frente a quienes le vendieron el piso objeto del expediente de reposición de la legalidad.

Si no hay discusión en cuanto a la ilegalidad de las obras ejecutadas, en cuanto a la procedencia de la reposición de la legalidad urbanística acordada debido a su vulneración, este litigio, a salvo lo que luego se dirá, tiene escaso recorrido jurídico, al menos en este orden jurisdiccional. Podrá tener razón en todo lo que expone el recurrente en sus sucintas conclusiones finales, y así, podemos dar por cierto que el actor no es el autor de las obras en el piso que determinan la obligación de reposición de la legalidad, y el hecho de que afectasen solo a su interior, o fueran de reforma integral, nos da un poco igual.

Pero en cuanto a la legitimación pasiva del interesado en el expediente de reposición de la legalidad, y subsidiariamente, en cuanto a la necesidad de suspensión de la decisión de este procedimiento, hasta la resolución del de carácter penal que se sustancia por hechos relacionados con los que ahora son objeto de enjuiciamiento, ya lo hemos argumentado en el auto de 21 de agosto del 2020, por lo que evitaremos reiterarnos en lo expuesto. Solo destacar que con su alegato, la actora reconoce implícitamente su actual legitimación pasiva para soportar las obligaciones dimanantes del expediente de reposición. Lo reconoce cuando argumenta que cuando se acuerde judicialmente la nulidad del negocio jurídico en virtud del cual ha adquirido la propiedad del inmueble, perderá su legitimación. Pero es que, al margen del carácter futurible e hipotético del presupuesto que se afirma, precisamente es la propiedad actual del piso por el recurrente, indiscutida, lo que respalda la conformidad a Derecho de la actuación administrativa impugnada. Así lo expresa el art. 14 de la LEY 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, LSG):

“La transmisión de fincas no modificará la situación de su titular respecto a los deberes establecidos por la legislación urbanística o a los exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que este hubiera contraído con la administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídica real y sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que procediesen.”

Los fundamentos jurídicos de la demanda, salvo los formales relativos a la jurisdicción y competencia, y representación y defensa, son iura novit curia, y esta base ya nos enseña que la actora no es capaz de denunciar ni un solo vicio que, al abrigo de los artículos 47 ó 48 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAC), comprometa la validez de la actuación combatida.

TERCERO.- A decir verdad, entiendo que la única cuestión que pudiera ser relevante como objeto de estudio y valoración, es la circunstancia que hemos puesto de manifiesto con la práctica de la prueba de oficio que hemos acordado, y que a bote pronto, descalifica alguna de las conclusiones finales de la demandada, como cuando dice:

*“Desde o plano administrativo, o tramitado pola XMU é perfectamente axustado a dereito..”* y *“dende o punto de vista administrativo a actuación municipal foi correcta”*. Hemos de aclarar al respecto que, a pesar de que en el punto cuarto de la propuesta de resolución del expediente, de 30 de julio del 2019, se dejó constancia de que la anotación registral de la incoación del procedimiento de reposición, solicitada por esta Administración, no ha sido practicada por causas imputables al propio Registro. Pues a pesar de ello, el resultado de la prueba practicada de oficio desmiente esa aseveración, ya que nos dice que no consta entre la documentación recogida en el expediente una remisión de certificado de incoación del procedimiento para su anotación preventiva en el Registro de la propiedad nº 5, de Vigo. Y añade el oficio remitido por la demandada. “...polo que entendemos que puido tratarse dun simple erro de transcripción dese parágrafo no modelo de *proposta de resolución....”*”.

Y corrobora que en este expediente, el único certificado de anotación preventiva que consta, es el firmado en fecha 17 de enero del 2020, sobre el acuerdo de resolución definitiva, de 29 de octubre del 2019. Es decir, a pesar de que el punto sexto del acuerdo de incoación del expediente de reposición, manda practicar la anotación preventiva en el Registro nº 5, con el fin de enervar la publicidad respecto de esta circunstancia, no se ha practicado. Y esa anotación no tuvo lugar hasta el 13 de enero del 2020, cuando se dirigió esta comunicación:

*“Xunto a este escrito achégolle certificación emitida en exemplar duplicado polo Secretario da Xerencia, do acordo de incoación do procedemento de protección da legalidade urbanística tramitado na Xerencia municipal de Urbanismo baixo o número de expediente 20535/423, coa solicitude expresa de que proceda á súa ANOTACIÓN PREVENTIVA en cumprimento do disposto no artigo 65.2 do RDLex. 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aprobou o texto refundido da Lei do solo e rehabilitación *urbana.*”* (Documento-886366 del expediente administrativo).

Entonces, nos parece interesante dilucidar cuál es la consecuencia que puede tener, si es que la tiene, la omisión de este trámite, que constituye una obligación para la demandada, y que se nos reconoce que no se ha practicado hasta la conclusión del expediente de reposición de la legalidad.

Sobre la circunstancia de que el actor en el momento de su adquisición del piso, conocía la existencia del procedimiento de reposición de la legalidad urbanística, la demandada ha sostenido en su contestación que no puede negarse ese conocimiento a partir de la literalidad de la escritura pública traslativa del dominio en la que literalmente se dice:

*“La parte compradora declara conocer el estado físico, jurídico, urbanístico y ocupacional de la finca objeto de transmisión y expresamente exonera a la parte vendedora de los vicios o defectos ocultos que pudiera presentar la misma y, que dado el estado en que se encuentra es necesario para su habitabilidad la rehabilitación y obras diversas, que se llevarán a cabo por la propia parte *compradora.*”* (estipulación quinta, que debería ser cuarta, del referido negocio jurídico; copia adjuntada a la demanda).

Dejando a un lado, por no ser de nuestra competencia, la validez de una cláusula como ésta que exonera al vendedor de una de las obligaciones esenciales de cualquier contrato de compraventa, como es, la responsabilidad por saneamiento y evicción. Pues al margen de ello, estas relaciones entre privados, no dispensan a la

demandada del cumplimiento de las suyas y nos estamos refiriendo a la prevista en el art. 65.2 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:

“En todo caso, en la incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación en cualquiera de sus modalidades, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a que se refiere el artículo 67.2.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de esta anotación preventiva dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.”

Sobre la aplicación del precepto legal al supuesto enjuiciado queremos hacer tres apuntes, uno, que no nos hallamos ante una omisión de la resolución, sino ante una defectuosa ejecución de la misma, por la demandada, que ha provocado la dilación en la práctica de la anotación. Dos, que en el presente procedimiento no se ha demostrado la causación al recurrente de perjuicios derivados de esa demora, y tres y más importante, no se han demandado, por lo que evitaremos cualquier pronunciamiento al respecto.

El único pronunciamiento que entendemos nos es posible es el referente a determinar en qué medida la tardía práctica de la anotación preventiva de la incoación del expediente de reposición de la legalidad, compromete su conformidad a Derecho. Descartamos que pueda ser constitutivo de su nulidad radical, ya sea al amparo del art. 47.1 a), ya al amparo del art. 47.1 e) ambos LPAC, por la causación de indefensión o por haber prescindido de forma absoluta del procedimiento. Entonces, residualmente, nos situaríamos ante un defecto de anulabilidad, art. 48 LPAC, que entiendo que se produciría en el caso de que se hubiese omitido la anotación registral, pero no es el caso, la anotación se ha materializado, aunque no cuando se dispuso, cuando debería.

Aprecio la conformidad a Derecho de la resolución impugnada, sin perjuicio de las responsabilidades en que se hubiese podido incurrir por la demandada a propósito de esa dilación en la práctica de la anotación preventiva que, ad cautelam, debería servir para que no se acudiese respecto del recurrente a la exacción forzosa de lo acordado, por ejemplo, mediante mecanismos como los del art. 100.1 c) LPAC, aunque se afirme su legitimación pasiva inseparablemente unida a la propiedad que ha adquirido.

CUARTO.- En lo que a las costas del proceso se refiere, en el artículo 139.2 LJCA, establece: En los recursos se impondrán las costas al recurrente si se desestima totalmente el recurso, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, aprecie la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición.

Y esto es lo que resolveremos en el presente caso, a partir de los razonamientos que hemos expuesto y nos conducen a que no se puede perder de vista que el recurrente ha adquirido el inmueble de \_\_\_\_\_, de Vigo, piso \_\_\_\_\_, bajo cubierta, el 17 de abril del 2019, y la nota simple extendida por el Registro el 8 de abril del 2019, demuestra que por entonces, no había rastro de la incoación de las actuaciones ahora impugnadas, a pesar de que hacía más de un

mes que se había iniciado el expediente y se había acordado la práctica de esa anotación preventiva.

Vistos los preceptos legales citados, concordantes y demás de general y pertinente aplicación,

## FALLO

Desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el letrado Francisco Luis Pérez Novoa, en nombre y representación de , frente al Consello da Xerencia de urbanismo del Concello de Vigo, y su resolución de 29 de octubre del 2019, recaída en el expediente nº 20535/423, de reposición de la legalidad urbanística, por la ejecución de obras sin licencia, incompatibles con el ordenamiento urbanístico, en , de Vigo, y que, entre otros pronunciamientos, acordó la demolición de las obras.

Sin imposición de costas.

Notifíquesele esta sentencia a las partes del proceso, con la indicación de que contra ella cabe interponer recurso de apelación, en el plazo de 15 días ante este mismo Juzgado, para su posterior remisión al Tribunal Superior de Justicia de Galicia

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos de su razón, quedando la original en el libro de sentencias, lo pronuncio, mando y firmo