



**T.S.X.GALICIA CON/AD SEC.2
A CORUÑA**

SENTENCIA: 00462/2021



ADMINISTRACIÓN
DE XUSTIZA

RECURSO DE APELACIÓN 4093/2021

EN NOMBRE DEL REY

La Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia ha pronunciado la siguiente

SENTENCIA

Ilmos. Sres.:

DÑA. MARÍA AZUCENA RECIO GONZÁLEZ (Presidenta)
D. JOSÉ ANTONIO PARADA LÓPEZ
D. ANTONIO MARTÍNEZ QUINTANAR

A Coruña, a 8 de octubre de 2021

Visto por la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia el recurso de apelación nº 4093/2021 pendiente de resolución en esta Sala, interpuesto por CONSTRUCCIONES GRIAL S.A. representada por la Procuradora Dña. María Victoria Sónora Álvarez y defendida por el Letrado D. Juan José Yarza Urquiza, contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Vigo nº 19/2021, de fecha 28/01/2021, dictada en el procedimiento ordinario 321/2019, sobre urbanismo.

Son partes apeladas EL CONCELLO DE VIGO, representado por la Procuradora Dña. Begoña Alejandra Millán Iribarren y defendido por el Letrado de la Asesoría Jurídica del Concello D. Pablo Olmos Pita; y

y
representados por la Procuradora Dña. María del Carmen Vázquez Cueto y defendidos por el Letrado .

Es Ponente el Magistrado D. ANTONIO MARTÍNEZ QUINTANAR.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Vigo dictó la sentencia nº 19/2021, de fecha 28/01/2021, dictada en el procedimiento ordinario 321/2019, por la que desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora Victoria Soñora Álvarez, en nombre y representación de "Construcciones Grial, S.A.", frente al Concello de Vigo y las resoluciones del Consello da xerencia de urbanismo del Concello de Vigo, de 16 de julio de 2019, que en el expediente nº 57/408, confirmó la previa de 11 de abril del 2019, que aprobó el primer programa de edificación forzosa del Concello de Vigo. Sin imposición de costas.

SEGUNDO.- La representación procesal de CONSTRUCCIONES GRIAL S.A. interpuso recurso de apelación contra la sentencia, solicitando que se dicte sentencia por la que, estimando el recurso de apelación, se revoque íntegramente la sentencia apelada estimando íntegramente la demanda, en la que solicitaba que se *"Declare no ser conformes a Derecho los acuerdos adoptados por el Consello de la Xerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Concello de Vigo, de fecha de 11 de abril de 2019, por el que fue aprobado definitivamente el Primer Programa de Edificación Forzosa del Concello de Vigo, en cuanto exclusivamente a la inclusión del solar y edificación de calle Areal, nº 34, de esta Ciudad, cuya copropiedad en proindiviso ostenta la entidad recurrente, Construcciones Grial, S.A., y de fecha 16 de julio de 2019, desestimatorio del recurso potestativo de reposición interpuesto contra el anterior acuerdo (Expte. nº 57/408, en relación con el Expte. 53268/421, de obras de conservación, y Expte. 75226/421 de proyecto de demolición), declarando la nulidad de pleno derecho de los mencionados acuerdos por prescindir total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido para la inclusión del inmueble en el referido Primer Programa de Edificación Forzosa, al no preceder la previa declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, incurriendo en el supuesto de nulidad de pleno derecho previsto en el Art .47.1, letra e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, declarando subsidiariamente la anulación de los acuerdos recurridos. Todo ello con expresa imposición de las costas todas del procedimiento al Excmo. Concello de Vigo"*.

TERCERO.- Admitido a trámite el recurso de apelación, el Concello de Vigo presentó escrito de oposición, solicitando la desestimación del recurso.



ADMINISTRACIÓN
DE XUSTIZA

La representación procesal de _____ y los
cónyuges _____ y _____
presentó escrito de oposición al recurso de
apelación, solicitando que se dicte sentencia que desestime el
recurso presentado de adverso y confirme la sentencia de
instancia, con expresa imposición de las costas de esta alzada
a la parte apelante, incluso las de esta parte codemandada y
en su totalidad.

CUARTO.- Recibidos los autos en esta Sala, ante la que se
personaron las partes en los términos indicados en el
encabezamiento, se acordó admitir el recurso de apelación, y
quedaron las actuaciones concluidas, pendientes de señalamiento
para votación y fallo. Mediante providencia se señaló para
votación y fallo el día 7 de octubre de 2021.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

SE ACEPTAN los fundamentos jurídicos de la sentencia
recurrida en apelación, en todo lo que no contradigan los que
se pasan a exponer.

PRIMERO.- Sobre el recurso de apelación.

La parte apelante expone que la sentencia desestima los
dos únicos motivos invocados por la parte actora en la demanda
inicial de procedimiento relativos. El primero, que para la
inclusión del inmueble de la calle Areal, nº 34 -en un 64,835%
propiedad de ésta-, en "Área prioritaria" del Primer Programa
de Edificación Forzosa del Concello de Vigo, era preciso
previa "resolución definitiva da declaración de incumplimiento
do deber de edificar", lo cual se constituye en auténtico
'requisito de procedibilidad' en el Anexo aptdo. 5, puntos 1º
y 2º (Fº 38 del Expte 57/408) del propio "Primer Programa de
Edificación Forzosa", cuya falta ha viciado de nulidad las
resoluciones recurridas del Consello de la Xerencia Municipal
de 11 de abril de 2019 y de 16 de julio de 2019,
desestimatorio del recurso de reposición, al prescindir
"...total y absolutamente del procedimiento legalmente
establecido" (Art. 47.1-c) de la Ley 39/2015).

Considera que está equivocada la sentencia al hacer una
interpretación errónea de la norma, ya que el "Primer Programa
de Edificación Forzosa" se plantea al amparo de la Ordenanza
Municipal del Registro de Solares aprobada definitivamente por
el pleno municipal de 20 de mayo de 2018 (antecedente 1 del
acuerdo de aprobación definitiva de este Primer Programa),
estableciendo actuaciones prioritarias por razón de interés

público (antecedente 2), y expresamente exige el acuerdo aprobado la previa declaración de incumplimiento del propietario como condición 'sine qua non' para determinar qué edificaciones han de incluirse en ese Primer Programa.

El segundo motivo viene referido a que no puede apreciarse en esta parte ahora apelante el incumplimiento de las obligaciones impuestas ni de actuaciones de ejecución forzosa, por no desprenderse de los expedientes una actitud de desidia ni negligencia, ni tampoco una voluntad remisa al cumplimiento de las obligaciones en orden a la ejecución de obras urgentes de seguridad ni las relativas a la presentación del Proyecto de demolición. No concurre por lo tanto una conducta negativa en que pudiera basarse una eventual declaración formal de incumplimiento que justificara la inclusión del inmueble en el Primer Programa de Edificación Forzosa.

En relación con este último motivo, alega no concurre en la demora en la tramitación de los expedientes, razón alguna que sea imputable a Construcciones Grial, S.A. porque hubiera actuado con falta de diligencia, o con intención de eludir el cumplimiento de obligaciones en orden a la conservación del patrimonio arquitectónico, incurriendo la sentencia de modo manifiesto en errónea valoración de la prueba, la cual ha puesto de manifiesto que lo que la sentencia define como "incontestable y excesiva demora en la obtención de la reciente licencia para la demolición del inmueble", es simplemente un hecho objetivo que tiene su explicación en las razones "técnicas" invocadas por Construcciones Grial, S.A. ante las exigencias que consideraba "técnicamente" infundadas, especialmente las provenientes de la Administración autonómica, transcribiendo el testimonio de la Arquitecta Municipal D^a Concepción Cameselle, la cual reconoció que los nueve años de tramitación de la licencia son excesivos y que si la actitud de Construcciones Grial era de poner excusas para dilatar se hubiera considerado desistido en el procedimiento, y respondió, en relación a si había por Construcciones Grial una voluntad deliberadamente rebelde a cumplir, que "lo único, había veces en que las contestaciones tardaron bastante tiempo, pero las contestaciones eran técnicas".

Tampoco el hecho de no presentar un proyecto básico de rehabilitación que requería la Administración autonómica, sin el cual -como opinaba al principio dicha Administración- no se podría conceder la Licencia de demolición, constituyó causa de retraso en su otorgamiento que fuera imputable a esta parte apelante, pues transcurridos casi nueve años desde que fue solicitada el 27 de noviembre de 2011 (Fols. 19-26),



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

finalmente fue concedida sin ese requisito de presentación de proyecto básico de rehabilitación el 7 de julio de 2020. Además, reconoce la sentencia que no es cierto que no hubiera esta parte apelante presentado la documentación requerida por el Concello en el procedimiento de solicitud de la licencia de demolición y que ese error del Concello únicamente justificaría la demora de diez meses de los casi nueve años de tramitación, a lo que añade la apelante que las discrepancias técnicas y las demoras de la Administración autonómica - incluso pese a los requerimientos realizados por la Administración municipal-, no convierten a "Construcciones Grial, S.A." en culpable de la dilación del procedimiento, que atribuye a las discrepancias entre la Administración autonómica y la local, citando la declaración del Arquitecto Técnico contratado por Construcciones Grial, S.A.

Tampoco puede considerarse actitud "obstruccionista o renuente" el que el Concello en fase anterior a la declaración de ruina se viera obligado a solicitar autorización judicial para entrada en domicilio, motivada por el hecho de que los recurrentes no tenían acceso a las plantas de sótano y bajo por ser propiedad de los también personados como interesados en estos autos y al estar ocupadas la planta primera y la última por terceros.

La actitud de cumplimiento diligente de las obligaciones por esta parte ahora apelante resulta también acreditada por la ejecución de las medidas de seguridad acordadas en el Expte. nº 53268/421 de Ruina, citando las resoluciones que dieron por cumplidas las órdenes de medidas urgentes de seguridad dictadas.

No existe ningún incumplimiento imputable a Construcciones Grial, S.A., mientras que la sentencia da por supuesto que son ciertos los incumplimientos referidos en el citado Informe relativo a lo alegado por los copropietarios, así como que la multa coercitiva a que se refiere el referido Informe vendría a corroborarlo. Sin embargo, por ej., otro de los inmuebles inicialmente incluidos en dicho Primer Programa, el referente a (Expte. 262/408 de los relacionados en dicho Fundamento Jurídico "Tercero" del acuerdo de aprobación), fue finalmente excluido al ser estimada su alegación por tener dos licencias en vigor y por haber dado cumplimiento a lo ordenado en relación a la ruina del edificio, procediendo al vaciado del mismo para destinarlo a vivienda habitual. En el caso presente, la situación es idéntica, porque la declaración de ruina se produjo en fecha 25 de enero de 2011 y de ella provienen las obligaciones relativas a la adopción de medidas

de seguridad (cumplidas) y la obligación de demolición, pero previa Licencia de derribo, cuya autorización sectorial y licencia municipal tendría que esperar hasta el 20 de julio de 2020 en que es otorgada, dilación -como resultó acreditado- no imputable a esta parte y causada por dilaciones de la Administración, así como por las discrepancias puramente técnicas, y no por desidia ni obcecación arbitraria, ni temeraria.

En el Cuadro referido a la situación urbanística de cada uno de los inmuebles, contenido en el acuerdo de aprobación de este Primer Programa de Edificación Forzosa (aptdo. 6 "Delimitación das Áreas Prioritarias de Edificación Forzosa"), expresamente se dice en el punto relativo a la normativa urbanística municipal de cada parcela del Cuadro relativo al inmueble litigioso (Areal 34), que "O planeamento non indica prazos para edificar". Por ello, ni siquiera se puede aducir que Construcciones Grial, S.A. haya incumplido plazo alguno, a falta también de plazos como consecuencia de que el Plan General de Ordenación Municipal de 16 de mayo de 2008 fue declarado nulo de pleno derecho.

El incumplimiento como supuesto de hecho se contempla incluso a efectos del Registro de Solares según el Art. 8 de la Ordenanza aprobada el 30 de mayo de 2018 (BOP nº 113 de 13.06.2018) que regula el "Procedemento para a inclusión no Rexistro Municipal de Soares". Si no contuviera el acuerdo aprobatorio del Primer Programa de Edificación Forzosa la condición de previa declaración de incumplimiento como condición de procedibilidad contra los propietarios renuentes, siempre sería aplicable por analogía lo previsto sobre este mismo particular en el citado Art. 8 de la Ordenanza del Registro de Solares, así como en el Art. 137 de la Ley 2/2016, del Suelo de Galicia. Por ello, si no ha habido incumplimiento ni intención de incumplir sino discrepancias en la ejecución, no concurre el supuesto previsto en el propio acuerdo de aprobación definitiva del Primer Programa de Edificación Forzosa objeto de recurso. La misma declaración formal previa se contempla en el Art. 7 de la misma Ordenanza Municipal del Registro de Solares, en cuanto deberá ser "Acreditado o incumprimento do deber urbanístico de emprender a edificación mediante resolución dictada ao efecto". Y los Arts. 24 a 27 de la Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia, aun siendo de vigencia posterior a la actividad impugnada, contienen una norma de igual naturaleza cuando se refiere a la expropiación, venta o sustitución forzosa, respecto de las cuales "...será requisito previo la declaración por el ayuntamiento, de oficio



o a solicitud de la persona interesada del incumplimiento de que se trate por resolución expresa que así lo acredite”.

El resultado estimatorio del presente recurso de apelación tendría que conllevar la condena en costas de la Administración demandada con la limitación que proceda en su cuantificación.

SEGUNDO.- Sobre la oposición al recurso de apelación.

La representación procesal del Concello de Vigo se opone al recurso de apelación, alegando que la sentencia es ajustada a derecho y congruente, sin cometer ningún error en la valoración de la prueba. Además valora que existe una licencia resuelta durante la tramitación del procedimiento, que podría incluso implicar la ausencia de debate jurídico, puesto que la recurrente ya cuenta con un título jurídico. La situación de ruina del inmueble era innegable, la sentencia recoge diferentes circunstancias desde su declaración de ruina y los incumplimientos de las órdenes de aseguramiento, multas coercitivas incluidas, y de hecho, como circunstancia posterior a la sentencia, una parte del inmueble ha colapsado, lo que acredita el nulo interés de los recurrentes en la adopción de unas mínimas medidas de seguridad. La Administración autonómica requería la presentación de un proyecto de rehabilitación y los recurrentes solo presentaban el de derribo, en contravención de lo regulado en materia de protección de patrimonio.

La actuación municipal, firme la resolución de ruina, fue ajustada a la realidad física, y simplemente fue la inclusión en el Primer Programa de edificación forzosa, no se resolvió la inclusión en el Registro de Solares ni se declaró el incumplimiento por la actora de su deber de edificar, ni cualquiera otra de las consecuencias jurídicas previstas. Se motivan las razones de la inclusión en ese Programa, por razones de interés público. Solo en el caso de incumplirse los plazos, cosa que queda a la diligencia de la demandante y propietaria, se iniciaría el procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de edificar, incluyéndolo en el Registro de Solares.

La representación procesal de _____ y los cónyuges _____ y _____, se opone al recurso de apelación, alegando que en el recurso de la apelante, se reproducen los motivos de su demanda inicial, intentando sustituir el criterio del Juzgador vertido en la sentencia dictada en este procedimiento por el suyo propio, y no han logrado desvirtuar la fundamentación

jurídica de la sentencia recurrida. La apelante pretende revertir su actuación y convertirla en diligente y adecuada, si bien de los expedientes resulta todo lo contrario. Las alegaciones del recurso, sobre la nulidad de pleno derecho de las resoluciones recurridas, por incurrir en el supuesto de ausencia total del procedimiento previsto en el artículo 47.1-e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, deben ser rechazadas y desestimado este motivo del recurso, pues en la sentencia apelada se hace un profundo análisis de todas y cada una de las pruebas aportadas de forma adecuada y correcta.

TERCERO.- Sobre la actuación impugnada, su motivación, y el procedimiento seguido.

La primera precisión que se debe realizar a la hora de abordar la cuestión litigiosa se refiere al contenido de la actuación administrativa impugnada en la instancia y su verdadero alcance. La resolución recurrida en la instancia no acuerda la inclusión de la edificación sita en la Rúa Areal, 34, en el Registro de Solares, ni declara el incumplimiento de deberes urbanísticos de sus propietarios. Se limita a aprobar el Primer Programa de Edificación Forzosa, al amparo de la Disposición Adicional Segunda de la Ordenanza Reguladora del Registro de Solares y terrenos sin edificar, aprobada definitivamente el 30 de mayo de 2018 y publicada en el BOP núm. 113 de 13.06.2018, y a incluir esa edificación, junto a otras, en ese Programa.

La Disposición Adicional Segunda de dicha Ordenanza establece que *"O Concello de Vigo poderá aprobar programas de edificación forzosa nos que se delimiten áreas prioritarias a efectos de edificación. Cando se incumpra o deber de edificar nalgún soar incluído nestas áreas, o Concello poderá expropialo a fin de asumir a edificación."*

El procedimiento para la aprobación de delimitación de áreas prioritarias comprende los siguientes trámites, según se explicita en la propia resolución aprobatoria:

1. Actuación preparatoria: *Obtención dos informes da inspección municipal sobre o estado actual de cada inmovible e obtención de cantos informes municipais técnicos e xurídicos sexan necesarios previa aprobación do presente plan e das parcelas incorporadas no mesmo.*

2. Aprobación inicial polo órgano competente: *no caso deste organismo autónomo o órgano competente para a aprobación do presente programa será o Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo do Concello de Vigo, a proposta do xerente da mesma, ao abeiro do establecido nos artigos 10.2.j) e 12.1.L) dos*



Estatutos reguladores de dito organismo, publicados no BOP núm 193., do 06 de outubro de 2010 e apertura dun período de información pública polo prazo de vinte días hábiles a contar dende o seguinte á publicación do anuncio e notificación individualizada ás persoas propietarias das parcelas afectadas.

3. Resolución de alegacións e aprobación definitiva polo Consello da Xerencia.

Consta que estos trámites se han cumplido, ya que tras la propuesta elaborada por el Xerente de la Xerencia Municipal de Urbanismo, con el fin de establecer actuaciones prioritarias por causa de interés público, se inició el procedimiento con la aprobación inicial, abriendo período de información pública y notificando a los titulares de las parcelas afectadas, los cuales presentaron sus alegaciones, siendo estas resueltas y procediéndose a la aprobación definitiva.

No hay vicio formal de nulidad ni anulabilidad, ya que no se puede pretender la aplicación del procedimiento previsto en los arts. 7 y art. 8 de la Ordenanza Reguladora del Registro de Solares y terrenos sin edificar, aprobada definitivamente el 30 de mayo de 2018, dedicados a la regulación del incumplimiento del deber de emprender la edificación y la orden de ejecución y su ejecución forzosa (art. 7) y a la regulación del procedimiento para la inclusión en el Registro de Solares (art.8), por la sencilla razón de que la resolución recurrida ni acuerda esta inclusión en ese Registro ni tampoco declara ningún incumplimiento del deber de emprender la edificación ni acuerda ninguna orden de ejecución ni su ejecución forzosa, limitándose a hacer uso de la posibilidad prevista en la Disposición Adicional Segunda de la referida Ordenanza, en cuanto a la aprobación de programas de edificación forzosa, cuya única virtualidad es delimitar áreas prioritarias a efectos de edificación, en las cuales, si se incumplen los deberes de edificar, se podrá acudir al procedimiento expropiatorio.

La finalidad perseguida con este Programa se explicita con claridad en la propia resolución, cuando señala lo siguiente en el apartado dedicado a la Justificación del Programa:

“A cidade de Vigo, como o resto de cidades do seu tamaño, atópase con numerosos soares en situación vacante e de ruína. Esta situación determina, ademais dunha deterioración evidente da estética e morfoloxía da cidade en ámbitos definatorios da súa identidade, un prexuízo directo sobre os custos de prestación dos servizos públicos obrigatorios e outro, indirecto e non por iso menos importante, de provocar a

necesidade de novos desenvolvementos urbanos para localización dos usos que a cidade demanda, cun esforzo económico público para o dimensionamento dos novos servizos de prestación obrigatoria.

É certo, tamén, que unha posta indiscriminada no mercado de solares vacantes no breve prazo que a lei establece, faría perder ao instrumento -registro municipal de solares- a súa virtualidade, se o mercado non puidese asumilos, esgotando, así, os instrumentos públicos de reacción. Por iso, e á vista de que na totalidade do termo municipal existen numerosos inmobles nesta situación, esta Xerencia veu a necesidade de determinar zonas prioritarias de actuación para dar solución a dita situación.

Con este primeiro programa búscase consolidar a estrutura urbana existente nas zonas históricas, ensanche e os barrios tradicionais desta cidade, mediante a edificación de soares que se atopan valeiros co fin de completar a trama urbana nestes ámbitos e mellorar a súa imaxe, con carácter moi prioritario.

Por outra banda, faise necesario tamén, deixar aberta a posibilidade de inclusión no programa doutros ámbitos determinados especialmente deteriorados e de dimensións máis reducidas, co obxecto exclusivo de a necesaria renovación urbana e compatibles co anterior ao dirixirse a demandas diferenciadas.

*Todo esto axudará a revitalizar as zonas afectadas mediante a creación de novas actividades económicas, **residenciais, comerciais e a mellora dos espazos urbanos.***

La situación ruinoso de la edificación litigiosa, el dilatado período de tiempo en que ha venido permaneciendo en esa situación, el hecho de tratarse de un edificio catalogado, y la existencia de varias órdenes de medidas urgentes de seguridad, la imposición de una multa coercitiva por incumplimiento de la orden de derribo, de desmontaje de fachada, de colocación de elementos de protección contenidos la resolución que declaró la ruina en el año 2011, son elementos expresivos de un contexto fáctico plenamente coherente con la finalidad del Programa de Edificación Forzosa, careciendo de sentido que se reproche la ausencia de los trámites propios de la declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos y de inclusión en el Registro de Solares, cuando ese Programa aprobado y recurrido no comporta ni esa declaración ni esa inclusión en ese Registro, sino que es un paso previo, a los efectos de delimitar áreas prioritarias en las que se podrá, en el futuro, proceder a realizar esas



actuaciones, las cuales, si se realizan, sí requerirán la realización de los trámites de los arts. 7 y 8 de la Ordenanza.



El recurso de apelación incurre en un error jurídico cuando sostiene que *"para la inclusión del inmueble de la calle Areal, nº 34 en "Área prioritaria" del Primer Programa de Edificación Forzosa del Concello de Vigo, era preciso previa "resolución definitiva da declaración de incumplimento do deber de edificar", lo cual se constituye en auténtico 'requisito de procedibilidad' en el Anexo aptdo. 5, puntos 1º y 2º (Fº 38 del Expte 57/408) del propio "Primer Programa de Edificación Forzosa"*.

El punto 5 del Anexo no se dedica al procedimiento para la aprobación del Programa de Edificación Forzosa (al que antes nos hemos referido y que se detalla en los fundamentos jurídicos, en concreto, en el fundamento jurídico segundo, dedicado al "procedimiento administrativo para a aprobación do programa", y al que hace referencia el punto 4 del Anexo). El punto 5 del Anexo de la resolución recurrida se refiere al procedimiento administrativo que se deberá seguir -después de la resolución de aprobación del Programa- en relación con las parcelas que se incluyen en el Programa de Edificación Forzosa como área de actuación prioritaria para, una vez transcurridos los plazos que establece el referido programa *"para solicitar licenza de edificación sen que as persoas propietarias dos mesmos a tiveran solicitado, ou ben finalizado o prazo establecido na licenza para finalizar as obras autorizadas"*, poder proceder a la inclusión en el Registro de Solares, con las consecuencias asociadas a esa inclusión (que no se decretan por el acto recurrido, que es un mero paso previo, de delimitación de áreas prioritarias en la que, previa la tramitación correspondiente, se podrá proceder a esa inclusión). Y por ello dice con claridad ese Punto 5:

5. PROCEDEMENTO A SEGUIR UNHA VEZ TRANSCORRIDOS OS PRAZOS ESTABLECIDOS PARA EDIFICAR.

Transcorridos os prazos que establece o presente programa para solicitar licenza de edificación sen que as persoas propietarias dos mesmos a tiveran solicitado, ou ben finalizado o prazo establecido na licenza para finalizar as obras autorizadas, esta administración procederá consonte ao seguinte procedemento administrativo:

1º.- Inicio do procedemento de declaración de incumplimento do deber de edificar, con audiencia ás persoas titulares do correspondente inmueble.

2º.- *Resolución das alegacións presentadas e resolución definitiva da declaración de incumprimento do deber de edificar.*

3º.- *Declarado o incumprimento do deber de edificar iniciárase o procedemento de inclusión da parcela no Rexistro de Soares, con audiencia a cantos interesados houbera.*

4º.- *Resolución sobre a procedencia de inclusión do inmovible no Rexistro Municipal de Soares, previa resolución das alegacións e das probas correspondentes, e previo informe técnico e xurídico municipal. Comunicación ao Rexistro da Propiedade unha vez sexa firme esta resolución.*

5º.- *Inicio do expediente de valoración do inmovible con audiencia.*

6º.- *Determinación do procedemento de edificación forzosa: venda forzosa ou expropiación. Os procedementos de venda forzosa e expropiación tramitaranse consonte á lexislación vixente de aplicación a cada procedemento.*

El inicio del procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de edificar, con audiencia de las personas titulares del inmueble, es presupuesto previo a la resolución en la que se realice esa declaración (pero este no es el objeto de la resolución recurrida), y esa declaración de incumplimiento del deber de edificar es el presupuesto para el inicio de la inclusión de la parcela en el Registro de Solares, que tras la oportuna tramitación terminará con una resolución que se pronuncie sobre la inclusión del inmueble en ese Registro, con las consecuencias asociadas de la edificación forzosa, por venta forzosa, o expropiación. Pero la resolución recurrida nada resuelve sobre estas cuestiones, se queda en un paso previo, limitándose a seleccionar parcelas en las que se podrán realizar el futuro dichos trámites, de forma prioritaria, con la finalidad de evitar que una puesta indiscriminada en el mercado de todos solares vacantes pudiera hacer perder al registro municipal de solares su virtualidad, al no poder asumirlos en un breve plazo el mercado.

Siendo este el contenido del acto recurrido, es evidente que no hay motivo de nulidad procedimental, y que las consideraciones de la apelante sobre su diligencia en relación con la tramitación de la licencia de derribo de la edificación litigiosa pierden trascendencia, por dos motivos:

-primero, porque no se resuelve el procedimiento regulado en el art. 7 de la Ordenanza municipal dirigido a declarar el incumplimiento del deber de edificar, ni se dicta ninguna orden de ejecución ni tampoco se acuerda la ejecución forzosa



de ninguna orden de ejecución, ni se acuerda la inclusión en el Registro de Solares;

-segundo, porque la inclusión en un área prioritaria de edificación forzosa atiende a la necesidad de satisfacer determinados intereses públicos en relación con la conservación del entorno urbano y el cierre de la trama urbana, y no tanto a consideraciones culpabilísticas en relación con el responsable en la demora en la obtención de una determinada licencia, ya que es la situación física de ruina del inmueble, y la excesiva la prolongación en el tiempo de esa circunstancia, la continua necesidad de requerimientos de medidas urgentes de seguridad (que no concurriría en el caso de una actuación verdaderamente diligente de la propiedad), lo que justifica la inclusión de la parcela en un área de actuación prioritaria en la que se podrán desarrollar ulteriormente, en su caso, las actuaciones conducentes a declarar el incumplimiento del deber de edificar y, tras ello, iniciar el procedimiento para la inclusión en el Registro Municipal de Solares.

Se trata de valorar si las condiciones físicas de esa parcela, con independencia de las consideraciones subjetivas sobre la atribución de responsabilidad por la demora en obtener la licencia de derribo, la hacían acreedora de la inclusión en ese Programa, a los meros efectos de determinar un área de actuación prioritaria para en el futuro iniciar la tramitación para poder imponer la edificación forzosa, sea mediante venta forzosa a un tercero (subasta pública) o por expropiación, y es indudable que sí lo era, vistos los intereses públicos que se tratan de proteger, relacionados con el fomento de las edificaciones de parcelas vacantes y ruinosas de la ciudad, por lo menos en las zonas urbanas más consolidadas, evitando situaciones de deterioro que se perpetúan en el tiempo, degradando el entorno urbano, con el propósito de completar y mejorar la trama urbana.

La inclusión en el Programa de Edificación Forzosa de la referida parcela se justifica plenamente para hacer frente a estas finalidades, vista la situación prolongada de ruina en el tiempo (que no es controvertida), sin que el mero intento de atribución de responsabilidades a las Administraciones por la demora en la obtención de la licencia de derribo, relacionadas con la catalogación del inmueble, enerve la corrección de la inclusión de la parcela en el referido Programa ni elimine la indudable responsabilidad del propietario en el mantenimiento, desde el año 2011, de una situación fáctica incompatible con los deberes inherentes a esa condición.

Con independencia de las declaraciones citadas en el recurso de apelación, lo cierto es que el propietario tiene concretas deberes jurídicos de mantenimiento y conservación de la edificación de su titularidad, y en este caso, de demolición en las condiciones fijadas por la Administración autonómica para la conservación del patrimonio, y la renuencia al cumplimiento de los requerimientos y condicionantes que se le impusieron es una realidad evidente y que consta documentada, con independencia de las justificaciones que la apelante intenta ofrecer para explicar su postura frente a tales exigencias y condicionantes, y es indudable el excesivo tiempo en que la parcela edificada no se ha mantenido en las debidas condiciones de seguridad y ornato, así como la necesidad de diversas órdenes municipales de ejecución para la adopción de medidas urgentes de seguridad, incluso la imposición de una multa coercitiva, lo que dista de un comportamiento de la recurrente que pueda calificarse de diligente. Por ello, no apreciamos error en la valoración de la prueba, sino una interpretación interesada de la recurrente de las declaraciones de los técnicos que no puede hacer desaparecer la responsabilidad del propietario en relación con una edificación declarada en ruina en el año 2011, respecto a la que tenía un deber de ejecución de la demolición y conservación de determinados elementos cuyo cumplimiento que se ha dilatado en el tiempo, con la tramitación compleja de un expediente de licencia, en el que ha intervenido el servicio de Patrimonio de la Administración autonómica, en el que junto a discrepancias técnicas también se aprecia una renuencia a aceptar las condiciones fijadas por dicha Administración y a adoptar medidas necesarias de seguridad, que hizo necesario la adopción de órdenes que tuvieron que ser dictadas por la Administración municipal a lo largo de todos estos años.

En todo caso, aunque de forma tardía, una vez concedida licencia para el derribo, lo que constituye el título jurídico que posibilitará esa actuación material y ulterior edificación, la trascendencia de la inclusión en el Programa decae, salvo que la propietaria no cumpla en el futuro con sus obligaciones, relativas a la ejecución de la actuación autorizada, lo cual, desde la concesión de la licencia, es todavía más claro que depende solo de su diligencia, por lo que concordamos con la sentencia de instancia cuando apreció que a la vista de esa resolución municipal de 7 de julio de 2020, existe base para sostener que el presente asunto carece en buena medida y de forma sobrevenida de interés jurídico, ya que la apelante ha obtenido el título jurídico por ella perseguido durante todos estos años que le posibilitará la demolición. Por tanto, si realiza las actuaciones para las que ahora cuenta con título jurídico, ninguna trascendencia tendrá



la inclusión en el Programa decidida por el acto recurrido, porque para tal evento decaerá la posibilidad de iniciar el procedimiento conducente a declarar el incumplimiento del deber de edificar.

Por otra parte, el colapso final del edificio, posterior a la sentencia recurrida, es la mejor evidencia de la corrección de la apreciación por la sentencia de la falta de diligencia de la actora, al menos en cuanto a la conservación material del edificio en las condiciones mínimas de seguridad, y las alegaciones de la recurrente, en la cita de las declaraciones de los técnicos intervinientes en la práctica de la prueba, no ponen de manifiesto ninguna infracción determinante de la nulidad o anulabilidad de la resolución recurrida en cuanto a la inclusión en el referido Programa, el cual ni declara un incumplimiento del deber de edificar ni incluye a la parcela en el Registro de Solares. Por ello, la invocación del art. 137 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia sobre la condiciones para la inclusión de una parcela en el Registro de Solares carece de cualquier virtualidad para la resolución de la controversia, al igual que la cita de los arts. 24 a 27 de la Ley 1/2019 de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración urbana, tanto por ser una ley que no estaba en vigor el acto recurrido, como por el hecho de que en la misma, según la alegación del recurso de apelación, se establece como requisito previo para la expropiación, venta o sustitución forzosa la declaración de incumplimiento, pero en este caso, hay que reiterar, no se acuerda ninguna expropiación ni venta o sustitución forzosa, sino que la virtualidad de la resolución es la mera delimitación de áreas prioritarias en las que, en el futuro, se podrán realizar esas actuaciones, previa la tramitación que proceda.

De hecho, en el apartado 6 del Anexo de la resolución que aprueba el Programa de Edificación Forzosa impugnado, se dice expresamente que las parcelas en el mismo indicadas -entre las que se incluye la de la sociedad apelante- se iniciará la inscripción en el Registro de Solares, lo cual es expresivo de que esa inscripción no se decide por la resolución recurrida, sino que esta se limita a identificar las áreas en las que, de forma prioritaria, se iniciará -tras la resolución aprobatoria del Programa- el procedimiento conducente a esa declaración, conforme a lo dispuesto en el punto 5 del Anexo, regulador del procedimiento a seguir una vez transcurridos los plazos para edificar, y en ese procedimiento sí se contempla como paso previo la tramitación del procedimiento conducente a declarar el incumplimiento del deber de edificar, que es presupuesto de la inclusión en el Registro de Solares y de la venta forzosa o de la expropiación, pero no de la

inclusión en un Programa cuya única virtualidad es identificar áreas en las que el inicio de la tramitación de ese procedimiento de inclusión se producirá de forma prioritaria. Sería, en su caso, en el marco del procedimiento conducente a declarar el incumplimiento del deber de edificar donde las alegaciones de la apelante tendrían su cauce adecuado para ser formuladas, y el recurso contra esa resolución que declarase - en su caso- el incumplimiento, sería el cauce adecuado para analizar el ajuste a derecho de esa declaración, pero ese procedimiento ni siquiera se ha iniciado, y no es presupuesto para la inclusión en el Programa de Edificación Forzosa, sino para la inclusión en el Registro municipal de solares, con las gravosas consecuencias asociadas al mismo, que no se acuerdan por el acto recurrido.

En atención a lo expuesto, el recurso de apelación debe ser desestimado.

CUARTO.- Sobre las costas procesales.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 139 de la LJCA en los recursos de apelación las costas se impondrán 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.

La desestimación del recurso de apelación determina la procedencia de la imposición de las costas procesales a la parte apelante, con el límite máximo total de 1.000 euros por todos los conceptos y partes.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido:

1°. DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de CONSTRUCCIONES GRIAL S.A. contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Vigo nº 19/2021, de fecha 28/01/2021, dictada en el procedimiento ordinario 321/2019, CONFIRMANDO ÍNTEGRAMENTE la sentencia recurrida.

2°. Con imposición a la apelante de las costas procesales, con el límite máximo total de 1.000 euros, por todos los conceptos y partes.



Notifíquese la presente sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra ella puede interponerse recurso de casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo o ante la Sala correspondiente de este Tribunal Superior de Justicia, siempre que se acredite interés casacional. Dicho recurso habrá de prepararse ante la Sala de instancia en el plazo de TREINTA días, contados desde el siguiente al de la notificación de la resolución que se recurre, en escrito en el que se dé cumplimiento a los requisitos del artículo 89 de la Ley reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Para admitir a trámite el recurso, al prepararse deberá constituirse en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Tribunal el depósito al que se refiere la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre.

Devuélvanse los autos al Juzgado de procedencia, junto con certificación y comunicación, una vez firme esta sentencia.

Así lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Asinado por: PARADA LOPEZ, JOSE ANTONIO
Fecha e hora: 13/10/2021 10:46:15

Asinado por: RECIO GONZALEZ, MARIA AZUCENA
Fecha e hora: 12/10/2021 21:08:30

Asinado por: MARTINEZ QUINTANAR, ANTONIO
Fecha e hora: 11/10/2021 10:05:30



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE XUSTIZA

**T.S.X.GALICIA CON/AD SEC.2 - 002
A CORUÑA**

N40010
PLAZA DE GALICIA, 1. 15004 A CORUÑA
Teléfono: 981185787 981182197 **Fax:** 981185786
Correo electrónico: sala2.contenciosoadministrativo.tsxg@xustiza.gal
CC
N.I.G.: 36057 45 3 2019 0000579
Procedimiento: AP RECURSO DE APELACION 0004093 /2021
Sobre URBANISMO
De D/ña. CONSTRUCCIONES GRIAL SA
Abogado: JUAN JOSE YARZA URQUIZA
Procurador: MARIA VICTORIA SOÑORA ALVAREZ
Contra D/ña. CONCELLO DE VIGO (PONTEVEDRA),

Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO, ESTELA MARIA GUILLAN CORNEJO-MOLINS , ESTELA MARIA GUILLAN CORNEJO-MOLINS , ESTELA MARIA GUILLAN CORNEJO-MOLINS
Procurador: BEGOÑA ALEJANDRA MILLAN IRIBARREN, MARIA DEL CARMEN VAZQUEZ CUETO , MARIA DEL CARMEN VAZQUEZ CUETO , MARIA DEL CARMEN VAZQUEZ CUETO

RECURSO DE APELACIÓN 4093/2021

A U T O

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS

D^a. MARÍA AZUCENA RECIO GONZÁLEZ (Presidenta)
D. JOSÉ ANTONIO PARADA LÓPEZ
D. ANTONIO MARTÍNEZ QUINTANAR

En A CORUÑA, a veinticinco de octubre de dos mil veintiuno

ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO: La Procuradora Dña. Carmen Vázquez Cueto, en nombre de

y de los cónyuges , presentó escrito de rectificación de error material de la sentencia de 8 de octubre de 2021, en cuyo párrafo segundo del encabezado, se dice que:

"Son partes apeladas EL CONCELLO DE VIGO, representado por la Procuradora Dña. Begoña Alejandra Millán Iribarren y defendido por el Letrado de la Asesoría Jurídica del Concello D. Pablo Olmos Pita; y

*y los cónyuges , representados por la Procuradora Dña. María del Carmen Vázquez Cueto y defendidos por el **Letrado** ". Cuando, en realidad, la Letrada que intervino*

fue Doña Estela Guillán Cornejo-Molins, colegiada 3.244 del ICA VIGO, siendo parte demandada.

Por lo que procede la rectificación de la Sentencia mencionada en el sentido de consignar como Letrada a D^a. Estela Guillán Cornejo-Molins.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

PRIMERO: El artículo 214 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil dispone lo siguiente:

1. Los tribunales no podrán variar las resoluciones que pronuncien después de firmadas, pero sí aclarar algún concepto oscuro y rectificar cualquier error material de que adolezcan.

2. Las aclaraciones a que se refiere el apartado anterior podrán hacerse de oficio, por el Tribunal o Letrado de la Administración de Justicia, según corresponda, dentro de los dos días hábiles siguientes al de la publicación de la resolución, o a petición de parte o del Ministerio Fiscal formulada dentro del mismo plazo, siendo en este caso resuelta por quien hubiera dictado la resolución de que se trate dentro de los tres días siguientes al de la presentación del escrito en que se solicite la aclaración.

3. Los errores materiales manifiestos y los aritméticos en que incurran las resoluciones de los Tribunales y Letrados de la Administración de Justicia podrán ser rectificadas en cualquier momento.

4. No cabrá recurso alguno contra la resolución que decida sobre la aclaración o corrección, sin perjuicio de los recursos que procedan, en su caso, contra la resolución a la que se refiera la solicitud o actuación de oficio.

SEGUNDO: Constatado el error material de transcripción a la hora de consignar el nombre de la letrada de la parte apelada, error al que se refiere el escrito presentado, procede acordar su rectificación, en los términos interesados.

PARTE DISPOSITIVA

ACORDAMOS: Rectificar el error material de transcripción padecido en la sentencia n^o 462/2021, de 8 de octubre de 2021, en el recurso de apelación 4093/2021, en el párrafo segundo del encabezamiento, de tal forma que, donde dice:

"Son partes apeladas EL CONCELLO DE VIGO, representado por la Procuradora Dña. Begoña Alejandra Millán Iribarren y defendido por el Letrado de la Asesoría Jurídica del Concello D. Pablo Olmos Pita; y



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE XUSTIZA

los cónyuges y
, representados por la Procuradora Dña.
María del Carmen Vázquez Cueto y defendidos por el **Letrado**
, debe decir:

"Son partes apeladas EL CONCELLO DE VIGO
representado por la Procuradora Dña. Begoña Alejandra Millán
Iribarren y defendido por el Letrado de la Asesoría Jurídica
del Concello D. Pablo Olmos Pita; y
los cónyuges y
, representados por la Procuradora Dña.
María del Carmen Vázquez Cueto y defendidos por **la Letrada**
Doña Estela Guillán Cornejo-Molins.

Notifíquese a las partes la presente resolución,
haciéndoles saber que contra la misma no cabe ningún recurso,
sin perjuicio del recurso procedente contra la sentencia.

Así lo pronunciamos y firmamos.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

Asinado por: FORMOSO SOBRADO, JOSE MIGUEL
Data e hora: 26/10/2021 13:42:33

Asinado por: PARADA LOPEZ, JOSE ANTONIO
Data e hora: 26/10/2021 10:42:12

Asinado por: RECIO GONZALEZ, MARIA AZUCENA
Data e hora: 25/10/2021 10:10:38

Asinado por: MARTINEZ QUINTANAR, ANTONIO
Data e hora: 25/10/2021 09:27:24



XDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 2 VIGO

SENTENCIA: 00019/2021

-

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



Equipo/usuario: JC

N.I.G: 36057 45 3 2019 0000579
Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000321 /2019 /
Sobre: ADMON. LOCAL
De D/Dª: CONSTRUCCIONES GRIAL, S.A.
Abogado: JUAN JOSE YARZA URQUIZA
Procurador D./Dª: MARIA VICTORIA SOÑORA ALVAREZ
Contra D./Dª CONCELLO DE VIGO, , ,

Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO, , ,
Procurador D./Dª PAULA LLORDEN FERNANDEZ-CERVERA, MARIA DEL CARMEN VAZQUEZ CUETO , MARIA DEL CARMEN VAZQUEZ CUETO , MARIA DEL CARMEN VAZQUEZ CUETO

SENTENCIA N° 19/21

En Vigo, a 28 de enero de 2021

Vistos por mí, Marcos Amboage López, magistrado-juez del Juzgado de lo contencioso-administrativo n° 2 de Vigo, los presentes autos de procedimiento ordinario seguidos a instancia de:

- "Construcciones Grial, S.A." representado por la procuradora Victoria Soñora Álvarez y asistido por el letrado/a: Juan José Yarza Urquiza, frente a:
- Concello de Vigo representado por la procuradora Paula Llordén Fernández Cervera y asistido por el letrado/a: Xesús Manuel Costas Abreu.
- Codemandados: _____ y los cónyuges _____ y _____, representados por la procuradora Carmen Vázquez Cueto y asistido por el letrado/a: María del Carmen Cornejo- Molins, en sustitución de Estela Guillán Cornejo- Molins.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 31 de octubre del 2019 la representación procesal indicada en el encabezamiento interpuso recurso contencioso-administrativo contra la resolución de 16 de julio de 2019 del Consello da xerencia de urbanismo del Concello de Vigo, que en el expediente n° 57/408, desestimó la reposición intentada frente a la previa



de 11 de abril del 2019, que aprobó el primer programa de edificación forzosa del Concello de Vigo.



SEGUNDO.- El 5 de noviembre del 2019 se resolvió la admisión a trámite del recurso y se requirió a la Administración recurrida la remisión del expediente; el 26 de noviembre del 2019 se personó la demandada y remitió el expediente, si bien hubo de completarse, a instancia de la actora y finalmente se ha recibido el 20 de enero del 2020.

Se puso de manifiesto al recurrente para que presentase su demanda, lo que verificó el 19 de febrero del 2020

En ella se solicitó que se dicte sentencia en la que se declare no ajustada a Derecho la actuación precedente de la administración demandada, se anule y revoque, en cuanto exclusivamente a la inclusión del solar y edificación de calle Areal, nº 34, de Vigo, cuya copropiedad en proindiviso ostenta la entidad recurrente, y todo ello al abrigo de lo dispuesto en el art. 47.1 e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAC), por no haber precedido la previa declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, y solo subsidiariamente declarando la anulación de los acuerdos recurridos. En todo caso con imposición de costas.

TERCERO.- La defensa del Concello de Vigo contestó a la demanda el 27 de abril del 2020 oponiéndose a las pretensiones actoras pidiendo que fueran todas desestimadas y se confirmase la resolución recurrida.

El 2 de julio contestó la codemandada, también oponiéndose a la estimación de la demanda.

Por decreto de 6 de julio del 220 se fijó la cuantía del procedimiento como indeterminada, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 40 de la Ley de la Jurisdicción contencioso-administrativa (en adelante, LJCA).

Por auto de 9 de julio del 2020 se admitió parte de la prueba propuesta por las partes, y el juicio tuvo lugar el 15 de octubre.

El 2 y el 18 y 19 de noviembre del 2020 las partes, respectivamente, presentaron sus conclusiones, y finalmente quedaron los autos vistos para sentencia por providencia de 23 de noviembre.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Tenemos un inmueble, ubicado en la calle Areal nº 34, de Vigo, en situación de ruina técnica, formalmente declarada desde enero del año 2011. Esta declaración ha comportado la inscripción de oficio del predio afectado, en el registro municipal de edificación forzosa, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 43 del entonces vigente Reglamento de Disciplina Urbanística de Galicia aprobado por Decreto 28/1999, de 13 de enero (RDUG), y art. 4 d) de la Ordenanza reguladora del contenido, organización y funcionamiento del registro municipal de solares y edificaciones a rehabilitar del Concello de Vigo, año 2008.



La declaración de ruina acompaña la correlativa orden de demolición del inmueble que debería ejecutarse en el plazo de tres meses, desde la obtención de la preceptiva licencia. Pero se trata de una edificación catalogada desde el punto de vista artístico o arquitectónico, extremo que ha motivado la intervención de la Consellería de cultura que ha condicionado que esa demolición, no sea total, sino que se limite a determinados elementos no protegidos. Deberán conservarse su fachada, las barandas de las escaleras, la puerta corta vientos y la carpintería de madera de la fachada principal, por lo que la demolición se limitaría a su vaciado interior y a su ampliación trasera.

La recurrente, como principal propietaria del solar (de casi su 65%), debía presentar un proyecto para la ejecución de esa demolición parcial, ajustado a las determinaciones anteriores, pero no lo ha hecho.

En este escenario, muchos años más tarde, surge la actividad impugnada, la aprobación del primer programa de edificación forzosa del Concello de Vigo - registro de solares.

Antes, el 30 de mayo del 2018 se aprobó la Ordenanza municipal del registro de solares, que sustituyó a la anterior, la referida Ordenanza reguladora del contenido, organización y funcionamiento del registro municipal de solares y edificaciones a rehabilitar del Concello de Vigo, del año 2008, y a su amparo, disposición adicional segunda, se elaboró un primer programa de edificación forzosa, con el fin de establecer actuaciones prioritarias en atención al interés público y cuya aprobación definitiva tuvo lugar el 11 de abril del 2019.

Ha sido combatida por la actora esta aprobación en reposición por incluir en el programa, el inmueble del que en buena medida es propietaria, pero se ha desestimado por la demandada en la resolución de 16 de julio del 2019, que es la directamente impugnada.

Hay que decir que a la vista de la resolución municipal, recaída durante la litispendencia, de 7 de julio del 2020, no sería exagerado concluir que el presente asunto carece en buena medida y de forma sobrevenida de interés jurídico, ya que dicha resolución ha venido a conceder la tan perseguida licencia para la demolición de la ampliación trasera del inmueble litigioso. Y lo ha hecho tras haber informado favorablemente Patrimonio, en mayo del 2020, la documentación que desde la demandada se le había remitido y que, como luego veremos, sí había presentado la actora en enero del 2019.

Y dos son los motivos impugnatorios que esgrime la recurrente:

Primero, que para esa inclusión de un inmueble en el programa de edificación forzosa, es necesaria, como condición de procedibilidad, la tramitación previa de un expediente, en el que se resuelva de forma expresa que no se han realizado las obligaciones contempladas en los artículos 135 y 136 de la LEY 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, LSG), tras constatar que las medidas de ejecución forzosa resultaron ineficaces para su cumplimiento.

Como no se ha seguido procedimiento alguno, la recurrente denuncia que la actuación combatida incurre en el vicio del art. 47.1 e) LPAC.

El segundo motivo impugnatorio descansa en que, en modo alguno puede afirmarse que por la actora hubiera habido un incumplimiento de las obligaciones que le fueron impuestas por las Administraciones, ni de las actuaciones de ejecución forzosa acordadas.



SEGUNDO.- Pues bien, al contrario de la propuesta de la actora, comenzaremos el estudio de los dos motivos impugnatorios que apunta, por el segundo de ellos, tanto por razones de prioridad cronológica, como por su idoneidad para comprender la viabilidad del principal argumento impugnatorio.

En este punto hemos de avanzar que la prueba practicada en el acto del juicio no respalda la tesis actora, es decir, se constata una voluntad renuente por la recurrente al cumplimiento de las órdenes urbanísticas emanadas de la demandada, que conduce a que la incontestable y excesiva demora en la obtención de la reciente licencia para la demolición del inmueble, le sea enteramente imputable.

La prueba ha patentizado que los intereses particulares de la demandante en relación a la progresión de la edificación ruinoso, no iban de la mano o en consonancia con los intereses públicos protegidos por las dos Administraciones implicadas en el asunto. Es decir y resumidamente, mientras que para la actora la actora, esa demolición parcial, en particular, la imposibilidad de retirar la fachada del edificio, constituía un importante incordio, para las Administraciones, la autonómica que es la competente en este ámbito, había elementos que era inexcusable preservar.

La actora se ha resistido a este planteamiento, ha reconocido que incluso propuso desmontar la fachada del edificio para ejecutar la demolición y obras necesarias, y luego reconstruirla pieza a pieza, pero no era esta la solución que la Administración estaba dispuesta a autorizar. Vemos la prueba del juicio:

Concepción Cameselle, arquitecta municipal, explicó en el acto del juicio que el principal problema causante de la tardía concesión de la licencia de demolición a la recurrente (finalmente obtenida por resolución de la demandada de 7 de julio del 2020), ha sido que no ha atendido a los requerimientos de la resolución de la Xunta del 2013, que exigía solo la demolición parcial y por eso se ha tardado en darle la licencia hasta este año.

Dijo que “Construcciones Grial” quería tirar la medianera Este en su totalidad, que estaba en mal estado, pero la Xunta no lo autorizaba, y al final Grial, accedió a su conservación. Idem con la fachada que Grial quería retirar en su totalidad para reponerla luego, pero Patrimonio no lo permitía.

Preguntada si ha habido una demora injustificada imputable a Grial, o si se ha debido a razones técnicas, respondió que se ha debido a razones técnicas, pero han tardado mucho en algunas contestaciones (que se recabaron de la actora, se entiende). Nueve años en la concesión de la licencia (de demolición) no es mucho tiempo si se considera que el solicitante no se ajustaba a los requerimientos que se le hacían.

Descartó que hubiese discrepancias entre las Administraciones, autonómica y local, al respecto, sobre los elementos catalogados.

La Xunta le pedía a Grial un proyecto de rehabilitación y éstos solo lo presentaron de demolición en diez años.

La decisión de que no se podía demoler sin antes presentar un proyecto de rehabilitación ha sido de la Xunta, no municipal.



No le consta que Grial hubiese cumplido con diligencia las obligaciones impuestas por el Concello de Vigo, en materia de seguridad y conservación del edificio ruinoso. Y Juan Sanmartín, aparejador, ha sido el autor de los proyectos que se han presentado, a instancia de Grial, y dijo que es obvio que un periodo de nueve años para la concesión de una licencia, resulta excesivo.

Grial tenía interés en sacar la fachada porque con ello obtenía muchas ventajas, el acceso de la maquinaria, la seguridad en el proceso constructivo.

Me consta que la actora quería tirar el edificio.

La conservación del muro medianero con el nº 36 generaba problemas de mantenimiento. Ha habido, dijo, continuas discrepancias entre las dos Administraciones, según el Concello de Vigo, la Xunta ha sido la que impuso que el muro medianero y que la fachada debían mantenerse. No sabe cuándo la actora ha sido requerida para presentar el modificado del proyecto, entiende que las demoras han sido solo imputables a las Administraciones porque Grial tenía el máximo interés en concluir la obra.

TERCERO.- Podríamos reproducir los completos antecedentes de la resolución impugnada, o los que también pormenorizadamente se contienen en la contestación a la demanda, o antes, los que se reflejan en el recurso de reposición de la recurrente, pero son reiteraciones inútiles, y lo que nos corresponde es la exteriorización de la valoración de la prueba que conduce a la unívoca conclusión de que la demora en el proceso de demolición y edificación en el inmueble del que, en gran medida, es propietaria la recurrente, le ha sido solo a ella imputable. Porque ha cumplido con retraso y de manera incompleta los deberes de conservación y seguridad que reiteradamente la demandada le ha impuesto, y sobre todo, porque al proyecto de demolición, nunca acompañó otro de rehabilitación como se le exigía.

La sola imposición de multa coercitiva o el extremo de que la demandada hubiese recabado autorización judicial para la entrada en el inmueble y acometer subsidiariamente las obras de mantenimiento necesarias para conjurar los peligros que representada su estado ruinoso, revelan de por sí la conducta obstruccionista o renuente de la recurrente.

La multa coercitiva se le impuso por la demandada a la actora en el año 2014, por no haber cumplido con el deber de demolición del inmueble que se le había impuesto tres años antes, al declararse su ruina. Y como bien sabe la actora, la licencia para la demolición no se ha obtenido porque por su parte no ha presentado, se ha resistido a aportar la documentación precisa para ello, proyecto de demolición, más un básico comprensivo de la conservación de los elementos que se debían mantener.

La responsabilidad en la demora es solo de la actora porque no ha ajustado el contenido de los proyectos que ha presentado a los requerimientos de la resolución autonómica de 17 de abril del 2013, aunque al final la licencia se le hubiese concedido sin necesidad de que el proyecto de demolición incluya un básico de edificación. La cuestión es que la resolución inicial autonómica sí lo exigía y a ello había que estar, y la terquedad de la actora ha motivado que, en última instancia se hubiese salido con la suya, a costa de demorar considerablemente el proceso de edificación.



En modo alguno se ha acreditado por la actora, como denuncia, que hubiese desacuerdo entre Administraciones respecto de la forma en que se tenía que ejecutar esa demolición, o los elementos que debían ser conservados. Debido a la catalogación del inmueble esas cuestiones son patrimonio exclusivo de la Xunta, por lo que en nada ha interferido el Concello de Vigo.

Ahora bien, hay un extremo en el que lleva razón la recurrente y es el atinente a la aseveración contenida en la fundamentación jurídica de la resolución del recurso de reposición presentado por la actora, el 4 de junio del 2019. Este recurso no contenía ningún motivo impugnatorio de la actuación combatida, no denunciaba ninguna contravención de alguna norma, después de recoger una prolija cronología de los hechos, culmina con la siguiente afirmación:

“De todo cuanto se ha expuesto hasta aquí resulta que durante los últimos 14 años, de forma continuada e ininterrumpida, se han realizado todos los trámites posibles para obtener la licencia de derribo, paso previo e indispensable para poder solicitar y obtener la licencia de construcción.”

Y la resolución de esa reposición vuelve a reprocharle la falta de aportación de la documentación requerida en el procedimiento de solicitud de licencia de demolición, que permita su obtención y el cumplimiento de las obligaciones del art. 135 LSG, y le apercibe de que bien puede tenerlo por desistido de la solicitud, art. 68 LPAC, bien apreciarse la caducidad del expediente y proceder a su archivo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 95 LPAC.

Bueno, la fundamentación referida ha devenido estéril debido a que finalmente, la licencia ha sido concedida, pero aun así, hemos de corregir a la demandada cuando expresamente señala en esa resolución de la reposición que la documentación que la interesada dice haber presentado el 10 de enero del 2019 (anexo memoria adicional proxecto de demolición), *“hon consta presentada en ningún dos expedientes consultados, nin a entidade interesada achega xunto ao recurso, o documento acreditativo de dita presentación.”*

El expediente administrativo nos demuestra la incerteza de esta conclusión, y la contestación a la demanda también lo reconoce (“hecho” quinto), a que la actora sí ha presentado esa documentación en la fecha referida. Es cierto que no lo hizo en el expediente de ruina, nº 53268/421, pero lo ha hecho en el de la solicitud de la licencia para la demolición y puede verse en los folios nº 131 y siguientes del expediente nº75226/421. También es cierto que lo hizo con más de un año de retraso desde que, no primera, sino por última vez, había sido requerida al efecto (octubre del 2017). Y cierto también que en la justificación de las medidas necesarias para la conservación, prescinde unilateralmente de la procedencia respecto de las de la fachada, ya que entiende que su exigencia tenía como base un PXOM, el del año 2008, que ha sido anulado, y de las del muro Oeste del edificio, pero la documentación está presentada, con unos planos confeccionados por el aparejador Juan Sanmartín, que datan de julio del 2018. Y prueba de la adecuada recepción por la demandada de esa documentación es el informe de la arquitecta municipal, Concepción Cameselle, de 29 de octubre del 2019, en el que da cuenta de la misma y apunta la necesidad de su remisión a la Consellería, que se verificó por decisión de 6 de noviembre del 2019 y que a la postre, ha permitido la concesión de la licencia. Pero claro, estas actuaciones han sido posteriores a la actuación impugnada, lo que no desempaña la inexactitud en que incurre la



resolución del recurso de reposición al considerar que no se había presentado nunca esa documentación, que la actora tenía aún pendiente su presentación. No obstante esta inexactitud, entiendo que no había motivos para la estimación del recurso de reposición, ya que en el momento de la aprobación del primer programa de vivienda, con la inclusión del inmueble de la actora, y a pesar de la presentación de esa documentación, no se había obtenido la licencia para la demolición.

CUARTO.- Despejada la cuestión anterior, hemos de dar la razón a la demandada en relación al primer motivo impugnatorio, el que denuncia la omisión total y absoluta del procedimiento para la inclusión del inmueble en el primer programa de edificación forzosa del Concello de Vigo. Entiendo que lleva razón la demandada cuando señala que la queja actora resulta prematura, puesto que la actuación impugnada declara solo eso, la inclusión en el referido programa.

A la recurrente se le ha conferido trámite de audiencia, con carácter previo a la aprobación del programa de edificación, en el que se ha incluido su inmueble. Concretamente, ha sido el 25 de febrero del 2019 y la notificación exponiendo la posibilidad de consulta del expediente y presentación de alegaciones, tuvo lugar en una dirección de Ourense. Pero la recurrente no ha presentado objeción alguna. Paradójicamente, fueron los ahora codemandados quienes en el trámite administrativo presentaron alegaciones muy similares a las que luego integraron la demanda, es decir, entre otras cuestiones, denunciaron la ausencia de la tramitación de un procedimiento previo, como requisito necesario para la inclusión del inmueble, del que son copropietarios, en el primer programa de edificación. La alegación de los que ahora son codemandados, y por tanto, solo pueden comparecer en este procedimiento para sostener la legalidad de la actuación impugnada, ha sido debidamente respondida por ésta, por la resolución de 12 de abril del 2020. Motiva al respecto que ya se ha tramitado el expediente de ruina, nº 53268/421, que concluyó con la conocida decisión de obligación de demolición. Motiva también que igualmente conocido es el incumplimiento de dicha orden, y la adopción de medidas de ejecución forzosa, y de seguridad, tramitadas en sus respectivos expedientes, por lo que no puede hablarse de ausencia de tramitación previa de expediente.

A la vista de la normativa aplicable, del expediente administrativo, y de la prueba practicada en el acto del juicio, extraemos las siguientes conclusiones que conducirán a la desestimación de la demanda:

Primero, para la inclusión en el programa de edificación del Concello de Vigo del inmueble de la actora, que no en el registro de solares, no echamos en falta la tramitación del expediente ad hoc que denuncia la actora, porque la literalidad de las normas no lo contemplan; el art. 137 LSG decía en el momento de la aprobación del programa:

“Los municipios con población superior a 50.000 habitantes crearán un Registro de Solares, en el cual se incluirán los solares y las construcciones en ruina o aquellas sobre las que no se hubieran realizado las obligaciones contempladas en los artículos anteriores, una vez que se haya constatado que las medidas de ejecución forzosa resultan ineficaces para su cumplimiento.”

Es decir, la creación de este registro resultaba obligatoria para ayuntamientos como el de Vigo, en el momento del dictado de la resolución combatida, el 11 de abril del 2019, y tras la Ley 1/2019, 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y



renovación urbanas de Galicia, ha pasado a ser potestativa. Y en él están llamados a inscribirse dos tipos de bienes, a) los ruinosos, y b) los solares y las construcciones respecto de las que no se hubieran realizado las obligaciones contempladas en los artículos anteriores, una vez que se haya constatado que las medidas de ejecución forzosa resultan ineficaces para su cumplimiento.

Naturalmente, la declaración de ruina vendrá ordinariamente, salvo urgencia, precedida de la tramitación de un expediente, así lo impone el art. 141 LSG, y el segundo supuesto de inscripción registral, el que señalamos como b), requiere de la tramitación de los expedientes en los que se le hubieran impuesto al titular del solar o edificio, las obligaciones de conservación y/o ejecución, y de los expedientes ejecutivos en los que se hubiese fracasado en la exacción forzosa del cumplimiento de esos deberes. Pero en este último supuesto, tramitados esos expedientes, con el doble resultado de deberes constructivos incumplidos por el titular destinatario y fracaso de las posibilidades ejecutivas, no nos parece necesario, tramitar un nuevo expediente, como paso previo a la inclusión en el programa de edificación, como reclama la actora.

En sus conclusiones finales, la demandante pretende la aplicación analógica de la previsión del art. 26 de la Ley 1/2019, de 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia, pero, sin perjuicio de que es posterior a la actividad impugnada que data del 11 de abril del 2019, concluimos que no es posible imputar tal vicio de nulidad radical por la omisión de un procedimiento que no estaba expresamente contemplado para el dictado de la resolución combatida.

Entiendo que la clave para no atender la pretensión actora radica en que la demandada simplemente ha acordado la inclusión del inmueble de la actora en el programa de edificación, no ha resuelto ni su inclusión en el registro de solares, ni que se haya incumplido por la actora el deber de edificar, ni menos aun ha acordado su expropiación forzosa con el fin de asumir el Concello esa edificación. Para estas actuaciones sí sería necesaria la tramitación de los procedimientos que echa en falta la recurrente y que se contemplan en los artículos 7 y 8 de la Ordenanza municipal del registro de solares, de 30 de mayo del 2018, cuya resolución, en su caso, positiva, con la inclusión el registro de solares, permitiría la venta forzosa del inmueble en subasta pública, de acuerdo con lo establecido en el art. 11 de esa Ordenanza.

La actuación impugnada, a salvo la inexactitud ya analizada en cuanto a la ausencia de presentación de documentación por la recurrente, en enero del 2019, que entiendo inocua para el sentido de su decisión, es conforme a Derecho por lo que la demanda debe ser desestimada.

QUINTO.- 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 que permiten imputar a la demandada un retraso de diez meses en la tramitación de la licencia de demolición, el lapso de tiempo que ha tardado en reparar que sí se había presentado por la interesada la documentación que venía exigiéndosele desde antaño, y que finalmente presentó, con considerable demora,



pero que ha sido ignorada por la demandada en ese periodo de diez meses, al punto de negar que se hubiese cumplido con el trámite y apercibirla de tenerla por desistida, o por caducado el expediente.



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTIZIA

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

FALLO

Desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la procuradora Victoria Soñora Álvarez, en nombre y representación de “Construcciones Grial, S.A.”, frente al ~~Codee~~CodeeVigo y las resoluciones del Consello da xerencia de urbanismo del Concello de Vigo, de 16 de julio de 2019, que en el expediente nº 57/408, confirmó la previa de 11 de abril del 2019, que aprobó el primer programa de edificación forzosa del Concello de Vigo.

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.