



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTIZIA

## XDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 2 VIGO

SENTENCIA: 00151/2017

### JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE VIGO

Modelo: N11600  
C/ LALIN Nº 4, PISO 5º EDIFICIO Nº2

Equipo/usuario: MV

**N.I.G:** 36057 45 3 2017 0000218

**Procedimiento:** PA PROCEDIMIENTO ABREVIADO 0000118 /2017 /

**Sobre:** ADMON. LOCAL

**De D/Dª:** COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE VENEZUELA 70 DE VIGO

**Abogado:** MARIA ISABEL PEÑA RUBIO

**Procurador D./Dª:** MARINA LAGARON GOMEZ

**Contra D./Dª:** CONCELLO DE VIGO

**Abogado:** LETRADO AYUNTAMIENTO

**Procurador D./Dª**

SENTENCIA 151/2017

Vigo, a 1 de junio de 2017

Vistos por mí, D. ANTONIO MARTÍNEZ QUINTANAR, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Vigo, los presentes autos de recurso contencioso-administrativo, seguidos ante este Juzgado bajo el número 118 del año 2017, a instancia de LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE VENEZUELA, 70 DE VIGO como **parte recurrente**, representada por la Procuradora Dña. Marina Lagarón Gómez y defendida por el Letrado Dña. María Isabel Peña Rubio, frente al CONCELLO DE VIGO, como **parte recurrida**, representada y defendida por el Letrado de sus Servicios Jurídicos D. Xesús Costas Abreu, — contra la Resolución de 25 de enero de 2017 de la Vicepresidenta de la Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de 18-10-2016 por la que se declaraban no cumplidas las órdenes de ejecución de obras y de adopción de medidas urgentes de seguridad dictadas por el Delegado del Área de Urbanismo e Vivenda, en fecha 27-4-2011, ordenadas a la Comunidad de Propietarios recurrente, y en consecuencia se le impone una tercera multa coercitiva de 3000 euros.



## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO:** La Procuradora Dña. Marina Lagarón Gómez actuando en nombre y representación de LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE VENEZUELA, 70 DE VIGO mediante escrito que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, con fecha 11 de abril de 2017 presentó recurso contencioso-administrativo, contra la Resolución de 25 de enero de 2017 de la Vicepresidenta de la Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de 18-10-2016 por la que se declaraban no cumplidas las órdenes de ejecución de obras y de adopción de medidas urgentes de seguridad dictadas por el Delegado del Área de Urbanismo e Vivenda, en fecha 27-4-2011, ordenadas a la Comunidad de Propietarios recurrente, y en consecuencia se le impone una tercera multa coercitiva de 3000 euros.

**SEGUNDO:** Admitido a trámite el recurso, se acordó reclamar el correspondiente expediente administrativo de la Administración demandada y citar a las partes a la celebración de juicio. Recibido el expediente administrativo se puso de manifiesto el mismo en Secretaría a la parte recurrente, a fin de que pudiera hacer las alegaciones que tuviera por conveniente, celebrándose la vista con arreglo a lo dispuesto en el art. 78 de la LJCA.

**TERCERO:** En el acto de la vista el recurrente se ratificó en sus pretensiones.

El Letrado del Concello de Vigo contestó a la demanda solicitando que se dicte sentencia desestimatoria del recurso.

**CUARTO:** Abierto el trámite de prueba, ambas partes se remitieron al expediente administrativo y a la documental, practicándose además prueba testifical a instancia de la actora.

Evacuado el trámite de conclusiones, quedaron los autos conclusos para sentencia.

**QUINTO:** La cuantía del recurso asciende a 3.000 euros.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO:** El objeto de recurso está constituido por la impugnación de la Resolución de 25 de enero de 2017 de la Vicepresidenta de la Xerencia



Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de 18-10-2016 por la que se declaraban no cumplidas las órdenes de ejecución de obras y de adopción de medidas urgentes de seguridad dictadas por el Delegado del Área de Urbanismo e Vivenda, en fecha 27-4-2011, ordenadas a la Comunidad de Propietarios recurrente, y en consecuencia se le impone una tercera multa coercitiva de 3000 euros.

La actora alega que las obras ordenadas que estaban pendientes de ejecución se habían ejecutado cuando se impuso la tercera multa coercitiva.

Para dar respuesta al alegato conviene aclarar que la multa coercitiva impuesta no tiene naturaleza sancionadora, sino que constituye la aplicación de uno de los medios de ejecución forzosa legalmente reconocidos para conseguir el cumplimiento por el obligado de una orden de ejecución, en este caso referida a la adopción de unas medidas urgentes de seguridad y realización obras en la fachada, obras interiores y otras necesarias para garantizar la conservación y seguridad de los elementos constructivos. Estas obras se habían ordenado en fecha 27-4-2011, y respecto de las mismas se había impuesto una primera multa coercitiva el 1-12-2011 para compeler al cumplimiento por la obligada, tras la cual se aportó técnico fechado el 9-1-2012 en el que, según se indica en la demanda, se reflejan las obras realizadas en el edificio, señalando que no se han podido llevar a cabo las que afectan a la tercera planta del mismo, ante la oposición de sus propietarios de acceder a la vivienda o hacer frente a obras en su interior, hallándose deshabitada desde hace más de 20 años y con nulo mantenimiento por sus propietarios.

Consta en el expediente el referido informe de la arquitecto técnico Dña. Bethania Sánchez (folios 87 y siguientes) y que tras el mismo en fecha 4 de mayo de 2012 se requirió a la actora (siendo notificada del requerimiento el 7-6-2012) la aportación de un informe de técnico competente en el que se describan y justifiquen las medidas urgentes adoptadas y se certifique que con esas medidas se garantiza la seguridad de la edificación, de la vía pública y de los edificios o predios colindantes y el certificado final de obras emitido por técnico competente que acredite la realización de las obras ordenadas.

En fecha 24-9-2012 se aportó un certificado de finalización parcial de obras, fechado el 7 de septiembre de 2012, acreditativo de la terminación de las obras necesarias para la subsanación de todas las deficiencias que afectaban a la seguridad constructiva de la edificación, de la vía pública y edificios colindantes, en base al requerimiento de orden de ejecución de dichas obras remitido por la Xerencia Municipal de



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

Urbanismo, especificando que ese certificado final de obra parcial hace referencia a las obras realizadas en: fachada principal, cubierta, zonas comunes (portal y escaleras) y vivienda 4ª planta-bajo cubierta. No se certifica la ejecución de obras demandadas relativas a la vivienda de la 3ª planta (reparación de barandilla de balcón en fachada principal y retirada de antena de TV). Todo ello consta al folio 110 del expediente.

A la vista de esta documentación y del informe del delineante municipal de 26 de septiembre de 2013 y de la arquitecta municipal (folio 129, en contestación a requerimiento de 17 de octubre de 2012), en fecha 28 de mayo de 2014 se requiere la aportación de certificado final de obras emitido por técnico competente que acredite la realización de todas las obras ordenadas (folio 135). Constatado que la edificación se encontraba en las mismas condiciones, (en visita del delineante de 7 de noviembre de 2014) en fecha 12-9-2014 se impuso una segunda multa coercitiva por importe de 2000 euros, que fue anulada parcialmente por la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Vigo de fecha 22-3-2017, rebajando la multa a 1000 euros, teniendo en consideración que a la fecha de imposición de la segunda multa coercitiva la mayor parte de las obras ya se habían ejecutado y las que faltaban por acometer correspondían a un piso que se hallaba desocupado desde hacía varios años, por lo que aun siendo jurídicamente de la responsabilidad de la Comunidad de Propietarios, existía un motivo que dificultaba en el plano material la efectiva realización de las mismas, por la falta de colaboración de los propietarios del tercer piso a la hora de dejar expedito el paso para la realización de las obras.

En fecha **18 de octubre de 2016** se dicta la resolución aquí impugnada por la que se impone una tercera multa coercitiva, en importe de 3000 euros, por incumplimiento de las órdenes de ejecución de obras y de adopción de medidas urgentes de seguridad dictadas por el Delegado del Área de Urbanismo e Vivenda, de 27-4-2011.

En realidad, en fecha incluso anterior a la imposición de la segunda multa coercitiva ya constaba acreditada la realización de gran parte de las obras ordenadas en el año 2011, motivo por el cual ya se rebajó judicialmente el importe de la segunda multa a 1000 euros. Y entre la segunda y la tercera multa no existe actividad administrativa de comprobación de la realidad de la edificación para verificar si las obras que restaban por realizar ya se habían ejecutado o no. Teniendo en cuenta que es una realidad acreditada el hecho de la realización parcial de las obras ordenadas en el año 2011 ya en el momento en que se impone la segunda multa coercitiva, la imposición de la tercera multa debería haber venido



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

precedida de un informe en el que se constatase y explicitase en concreto cuáles de las obras ordenadas inicialmente faltaban por realizar.

**SEGUNDO:** Conforme a la prueba obrante en el expediente, en particular el informe de la arquitecto técnico Dña. Bethania Sánchez fechado el 24 de noviembre de 2016 debe concluirse que las obras ordenadas se habían ejecutado en su totalidad antes del 18 de octubre de 2016, esto es, antes de la imposición de la tercera multa coercitiva. Es cierto que el informe es posterior a la resolución que impone la tercera multa, pero no se puede obviar su contenido, en el que se indica que las obras de sustitución de canalones existentes, de sustitución material de cubrición deteriorado y limpieza de cubierta se habían ejecutado en el mes de septiembre de 2016; y también se habían ejecutado previamente las obras de retirada de antena de televisión anclada a la barandilla del balcón, limpieza y retirada de la vegetación y comprobación del estado de barandillas y juntas, trabajos con los que se eliminó el riesgo de caída de elementos a la vía pública.

La arquitecto técnico Dña. Bethania Sánchez aclaró en el acto de la vista de este procedimiento jurisdiccional que todas las obras descritas se terminaron en el mes de septiembre de 2016, esto es, antes del dictado de la tercera multa coercitiva, y que ya se había solicitado previamente, en el mes de agosto, la licencia para su realización.

La aptitud de las obras ejecutadas en el mes de septiembre para determinar el total cumplimiento de las medidas urgentes de seguridad ordenadas en el año 2011 no es objeto de controversia, ya que la resolución del recurso de reposición, aunque mantiene la imposición de la multa coercitiva, declara cumplida la orden de adopción de medidas urgentes de seguridad dictada en fecha 27-4-2011, y esa declaración se hace a la vista del informe de Dña. Bethania en el que se explica que tales obras que vinieron a suponer el total cumplimiento de la orden de medidas urgentes de seguridad se terminaron en septiembre de 2016. De ello se deduce que cuando se impuso la tercera multa coercitiva esta ya no era necesaria para conseguir el cumplimiento de ese mandato, que se había producido con anterioridad a la misma.

En el mismo sentido hay que valorar la declaración del representante de la empresa que ejecutó las últimas obras que han venido a suponer el total cumplimiento de las medidas urgentes de seguridad, que manifestó que los trabajos de cambios de bajantes y canalones y saneamiento del balcón del piso tercero se realizaron en el mes de septiembre de 2016, sin que después de ese mes volviera por la edificación a realizar ninguna obra. Ello acredita que el estado del edificio reflejado en el informe de



noviembre de 2016 se corresponde con la situación del mismo desde el mes de septiembre de 2016, y por tanto, no puede considerarse acreditada la situación objetiva de incumplimiento de las medidas urgentes de seguridad a la fecha en que se impone la tercera multa coercitiva, lo que constituye un motivo de anulación de la misma.



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

El único reproche que cabría realizar a la Comunidad de Propietarios consiste en no haber acreditado antes de mediados del mes de octubre de 2016 la realización de las obras ejecutadas en el mes de septiembre. Pero esta tardanza en la acreditación del cumplimiento no es motivo suficiente para mantener la multa coercitiva cuando esa prueba se produce con ocasión de la interposición del recurso de reposición, ya que a la vista de la documentación aportada con el mismo y su contenido la Administración pudo comprobar que efectivamente se había dado cumplimiento a las medidas urgentes de seguridad ordenadas, y ese cumplimiento se acredita con el informe que es previo a la propia multa, con lo cual se viene a probar la ausencia del presupuesto de hecho legitimador de la imposición de la multa, que no tiene naturaleza sancionadora, sino que intenta conseguir la acomodación de la conducta del obligado al cumplimiento del mandato, y por ello cuando se acredita, aunque sea sobrevenidamente, la existencia de ese cumplimiento previo, la multa como medio de ejecución forzosa queda desprovista de fundamento y debe ser anulada.

Por otra parte, aunque la resolución se limita a declarar cumplida la orden de adopción de medidas urgentes de seguridad y señala que estas obras tienen un carácter provisional, mientras no se dé cumplimiento a la totalidad de las obras y actuaciones señaladas en el informe técnico de 20-10-2010, para considerar justificada la imposición de la multa coercitiva debería haberse concretado cuáles son las actuaciones señaladas en ese informe que faltan por realizar, ya que la finalidad de la multa coercitiva no es recaudatoria, sino la de servir de acicate y estímulo al obligado para que proceda al cumplimiento del mandato administrativo, y difícilmente puede cumplir esa función si ni siquiera se le pormenorizan al destinatario las concretas obras y actuaciones que se consideran de obligado cumplimiento y de realización todavía no acreditada, ya que la finalidad de la multa es conseguir que finalmente esas concretas actuaciones que el Concello considere obligadas, necesarias y no realizadas se lleven a término efectivo.

**TERCERO:** El artículo 136.2 de la Ley 2/2016, de 16 de febrero, del Suelo de Galicia establece que las órdenes de ejecución habrán de contener la determinación concreta de las obras a realizar conforme a las



condiciones establecidas en la presente ley o en el planeamiento urbanístico. Asimismo, deberán fijar el plazo para el cumplimiento voluntario por el propietario de lo ordenado, que se determinará en razón directa a la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar.



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

El artículo 136.4 prevé que en caso de incumplimiento de la orden de ejecución, 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.

Toda vez que en este caso consta una orden de ejecución de obras en el año 2010 y otra en el año 2011, pero también la realización en diversos momentos de diversas obras en cumplimiento de dichos requerimientos, la imposición de la multa coercitiva debería venir precedida de la comprobación y acreditación de las concretas obras y actuaciones previamente ordenadas que todavía no se hayan ejecutado de forma completa, lo cual no consta en el acto impugnado, que declara cumplidas las medidas urgentes de seguridad y no aclara qué otras obras de las previamente ordenadas pueden estar pendientes de ejecución.

En atención a lo expuesto, debe anularse la multa coercitiva, por no pormenorizarse en el acto recurrido cuáles son las concretas obras y actuaciones previamente ordenadas pendientes de realización a la fecha en que se impone la multa y para cuya efectiva ejecución se apreciase la necesidad de compeler al obligado mediante este medio ejecutivo.

**CUARTO:** De conformidad con el artículo 139 de la LJCA 29/1998, en la redacción dada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, en primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho.

La estimación de la demanda determina la imposición de las costas procesales a la Administración demandada, con el límite máximo de 400 euros, por todos los conceptos.

#### **FALLO**

Que debo **ESTIMAR y ESTIMO** el recurso contencioso-administrativo, presentado por LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE VENEZUELA, 70 DE



VIGO contra la Resolución de 25 de enero de 2017 de la Vicepresidenta de la Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de 18-10-2016 por la que se declaraban no cumplidas las órdenes de ejecución de obras y de adopción de medidas urgentes de seguridad dictadas por el Delegado del Área de Urbanismo e Vivenda, en fecha 27-4-2011, ordenadas a la Comunidad de Propietarios recurrente, y en consecuencia se le impone una tercera multa coercitiva de 3000 euros, **Y ANULO** la Resolución recurrida, dejando sin efecto la multa coercitiva.

Todo ello con la imposición de las costas procesales a la Administración demandada, con el límite máximo de 400 euros por todos los conceptos.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma no cabe interponer ningún recurso ordinario; y procédase a remitir testimonio de esta sentencia a la Administración demandada, en unión del expediente administrativo.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo acuerda, manda y firma D. ANTONIO MARTÍNEZ QUINTANAR, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Vigo. Doy fe.

Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Sr. Magistrado- Juez que la suscribe estando celebrando audiencia pública en el día de hoy que es el de su fecha, doy fe.