



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE XUSTIZA

SENTENCIA:

C/ LALIN N° 4, PISO 5° EDIFICIO N°2

MR

N. I. G:

Procedimiento:

Sobre:

De D/Dª:

Abogado:

Procurador D./Dª:

Contra D./Dª

Procurador D./Dª

SENTENCIA, N° 209/2016

Vigo, a 1 de junio de 2016

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 487 del año 2015, a instancia de DÑA. como **parte recurrente**, representada por el Procurador D. Pablo Acosta Padín, y defendida por el Letrado D. Antonio Acuña Nogueira, frente al CONCELLO DE VIGO, como **parte recurrida**, representada por el Procurador D. Ramón Cornejo Molins González y defendida por el Letrado de sus Servicios Jurídicos D. Xesús Costas Abreu, contra la Resolución de la Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo de 8 de julio de 2015 por la que se ordena a la propiedad de la edificación situada en la Rúa la ejecución de determinadas obras.

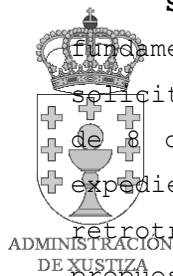
ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: El Procurador D. Pablo Acosta Padín, actuando en nombre y representación de DÑA. mediante escrito que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, con fecha 22 de septiembre de 2015 presentó recurso contencioso-administrativo con arreglo a los trámites del procedimiento ordinario, contra la Resolución de la Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo de 8 de julio de 2015 por la que se ordena a la propiedad de la edificación situada en la Rúa la ejecución de determinadas obras, señaladas en el informe técnico municipal de 23-3-2015.

Mediante decreto se acordó admitir a trámite el recurso, reclamar el expediente administrativo, emplazar a la Administración demandada y



requerirla para que notifique la resolución por la que se ordena la remisión del expediente a todos los interesados, emplazándoles para que puedan comparecer ante este Juzgado en el término de nueve días.



SEGUNDO: En el escrito de demanda, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho correspondientes, la parte actora termina solicitando que se dicte sentencia por la que o bien se anule la Resolución de 8 de julio de 2015 dictada por el Concello de Vigo y recaída en el expediente 2176/435, por ser contraria a Derecho por falta de motivación, retrotrayendo las actuaciones hasta el trámite posterior del informe propuesta de inicio del expediente nº 2176/435 de fecha 27 de mayo de 2015; o bien se deje sin efecto y se revoque y anule la Resolución de 8 de julio de 2015 dictada por el Concello de Vigo y recaída en el expediente 2176/535 por:

1. No haber incurrido la actora en relación a su vivienda unifamiliar identificada con el número en una falta de mantenimiento en condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino y de acuerdo con las normas de protección del medio ambiente, de patrimonio histórico y de la rehabilitación.
2. Por ser además de imposible cumplimiento la realización de las obras ordenadas en la resolución recurrida, al afectar la parte sustancial de las mismas a una vivienda y circundado propiedad de persona física ajena a este proceso.

Todo ello con imposición de costas a la Administración demandada.

TERCERO: Dado traslado del escrito de demanda a la Administración demandada para que lo contestara, presentó escrito oponiéndose a lo pretendido, solicitando su desestimación, con imposición de costas a la demandante.

CUARTO: Por Decreto de 2-2-2016 se acordó fijar la cuantía del recurso en indeterminada y mediante auto se acordó recibir el procedimiento a prueba. Una vez practicada la admitida, con el resultado que es de ver en autos, y evacuado el trámite de conclusiones escritas, se declararon los autos conclusos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: El recurso contencioso-administrativo presentado por la actora tiene como objeto la impugnación de la Resolución de la Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo de 8 de julio de 2015 por la



que se ordena a la propiedad de la edificación situada en la Rúa la ejecución de determinadas obras, señaladas en el informe técnico municipal de 23-3-2015. Se requiere la realización de estas obras mediante la presentación en el plazo de 10 días desde la finalización de los trabajos de informe de técnico competente que incluya reportaje fotográfico en que se certifique la correcta realización de la totalidad de las obras ordenadas y que con su ejecución se garanticen las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad.

La parte actora fundamenta su impugnación en la falta de motivación de la resolución recurrida, por no establecer las causas que provocan las humedades o defectos de conservación y por no acreditar que las obras ordenadas sean de posible cumplimiento. Y en segundo lugar se afirma que se han cumplido por la actora las obligaciones establecidas en el artículo 24 del Reglamento de Disciplina Urbanística y 9 de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, tal y como se acredita con el informe pericial emitido por el arquitecto D. Federico Suárez Bermúdez, que se acompaña a la demanda, en el cual se pone de manifiesto que, tras la revisión in situ del inmueble, que el origen de los daños detectados por el inspector de obras del Concello de Vigo, se sitúa en el hecho objetivo de que el encuentro lateral definido por las cubiertas de las viviendas identificadas con los números 44 y 48 (ambas a un agua) existe un espacio de separación de aproximadamente 5 cm de anchura por el que se filtran las aguas pluviales. Este espacio de separación es detectable en la unión de las fachadas Norte de ambos inmuebles, y pertenece al circundado sobre el que consta edificada la vivienda identificada con el nº , propiedad de Dña. , sobre la que actora no tiene posibilidad alguna de actuar, al no ser de su propiedad.

Se señala que la, que es la de construcción más reciente, al haber sido objeto de ampliación es la que ha generado esa ínfima separación, que hace materialmente imposible impermeabilizar pared exterior alguna.

También se comprobó por el perito de la actora que los canales definidos por la cobertura de la vivienda no son paralelos a ese encuentro con la cubierta perteneciente a la vivienda , vertiendo sobre ese espacio de separación. Además sobre el remate lateral de la cubierta de la vivienda identificada con el nº se instalaron recientemente una serie de lonas atadas al material de cobertura con objeto de evitar filtraciones de agua que no hace más que dirigir las aguas pluviales sobre la cubierta propiedad de la demandante.

Considera la demandante que para dar una solución el encuentro de ambas cubiertas lo procedente técnicamente será el cierre y sellado de la separación existente entre ambas construcciones, además de un remate adecuado para la cubierta identificada como , obras que únicamente compete realizar a la propietaria de esta última vivienda. Y finaliza la demanda



aduciendo que la vivienda propiedad de la actora no adolece de una falta de labores de mantenimiento, ornato público y habitabilidad según su destino y las normas de protección del medio ambiente, del patrimonio histórico y de la rehabilitación, sino que está soportando daños provocados por la mala resolución de la ampliación de la vivienda lindante.



SEGUNDO: El artículo 9 de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (en adelante, LOUGA) dispone que los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, edificios e instalaciones deberán mantenerlos en condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, y con arreglo a las normas de protección del medio ambiente, del patrimonio histórico y de la rehabilitación. Conforme a su apartado tercero, el deber de conservación a cargo de los propietarios alcanza hasta el importe de los trabajos correspondientes que no rebasen el límite del contenido normal de aquél que, en el caso de las construcciones, está representado por la mitad del coste de reposición del bien o de nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo.

El artículo 199 de la LOUGA 9/2002 constituye el fundamento normativo que ampara la orden de ejecución de obras que se contiene en la Resolución recurrida, ya que establece lo siguiente:

“1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en las condiciones establecidas en el artículo 9 de la presente ley.

2. Los ayuntamientos ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, mediante el correspondiente expediente y previa audiencia de los interesados, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización. Cuando la entidad de las obras lo requiera, el ayuntamiento exigirá al obligado la solicitud de licencia acompañada del proyecto técnico correspondiente.”

El deber que incumbe a todo propietario de edificaciones de conservación de las mismas en las condiciones funcionalidad, seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, y con arreglo a las normas de protección del medio ambiente, del patrimonio histórico y de la rehabilitación y la exigibilidad del cumplimiento de ese deber, tienen una naturaleza objetiva, y no se fundamentan en un reproche subjetivo sobre la culpabilidad o negligencia en el mantenimiento de dichas condiciones.

Dicho en otros términos, la orden de ejecución de obras, amparada en los preceptos indicados -aplicables al caso por razones temporales, al encontrarse vigentes en el momento de tramitarse y resolverse el expediente



administrativo- no es la expresión de una sanción por un incumplimiento imputable al propietario del mantenimiento diligente de esas condiciones, sino que responde a un mero juicio objetivo del estado en que se encuentra un determinado inmueble, la constatación de que ese estado objetivo no se corresponde con las "condiciones funcionalidad, seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, y con arreglo a las normas de protección del medio ambiente, del patrimonio histórico y de la rehabilitación" y la exigencia al propietario de que realice las obras necesarias para que el inmueble de su propiedad alcance esas condiciones objetivas; y todo ello con independencia de quién sea el culpable de esas condiciones objetivas del inmueble y, por tanto, del origen causal externo de las deficiencias constatadas.

La imputabilidad a un tercero del origen de los daños -en este caso, la vecina colindante- no enerva la obligación del propietario del inmueble de reponerlo a las debidas condiciones y de proceder a la subsanación de deficiencias. Esa imputabilidad a un tercero será causa que, en su caso, pueda fundamentar acciones de naturaleza civil en orden a conseguir la reparación del daño generado a la vivienda de la actora, pero en el plano de las relaciones entre el propietario y la Administración -que no es árbitro que deba dirimir ese conflicto entre particulares ni es el expediente administrativo la sede en que dicho conflicto deba ser dirimido- el propietario no queda exonerado de su obligación de mantenimiento, conservación y en su caso reposición de condiciones por el hecho de que el daño, deterioro o deficiencia sea imputable a la acción de un tercero.

TERCERO: Teniendo en cuenta las anteriores premisas, debe considerarse que la Resolución recurrida se encuentra suficientemente motivada, ya que se basa en un informe del arquitecto técnico municipal, en el que se describen de forma pormenorizada el estado actual de la edificación y las obras a ejecutar en cada uno de los elementos en los que se han detectado deficiencias, tratándose de obras que no exceden del deber de conservación exigible al propietario de un inmueble y que son técnicamente posibles, en cuanto se proyectan sobre el ámbito del propio inmueble de la actora. Se individualiza la forma de reparar los diferentes tipos de humedades en la fachada, el saneamiento de los recebos y pinturas, la forma de reparar la cubierta y las actuaciones a realizar en las instalaciones propias, además de las reparaciones a realizar en los interiores.

Si adicionalmente la actora considera procedente, sobre la base de su informe pericial, dirigirse a la propietaria de la edificación colindante



para eliminar uno de los focos o causas de las humedades, no solo puede sino que debe hacerlo, ejercitando las acciones civiles que sean procedentes. Pero su omisión al respecto no legitima al propietario para no actuar sobre su propio inmueble en orden a reparar las deficiencias que presenta actualmente, y sobre cuya existencia no ha existido una real controversia, la cual se ha centrado en la imputación de la culpabilidad u origen de dichas deficiencias.



Dicho en otros términos, el conflicto con un tercero no legitima la pasividad del propietario y el mantenimiento de su propio inmueble en condiciones objetivas que no responden a los mínimos exigibles en cuanto a habitabilidad, seguridad, funcionalidad o rehabilitación, estando obligado a realizar las obras y emprender cuantas acciones sean necesarias para conseguir que su inmueble alcance esas condiciones mínimas requeridas. Y desde luego no se ha probado que las obras ordenadas por el Concello sean de imposible realización desde el punto de vista técnico o que excedan de lo que es propio del deber de conservación, estando dentro de esos límites, en cuanto se dirigen a la subsanación de los problemas de humedades, reparación de la cubierta, reparación o renovación de instalaciones propias y reparación y reposición de elementos constructivos.

Sobre el alcance del deber de conservación de elementos propios resulta especialmente revelador de la posición sostenida por el perito propuesto por la actora su consideración acerca del estado de conservación del espacio bajo cubierta, propiedad de la actora, que se aprecia en la fotografía nº 5, obrante al folio 8 del expediente, en el que se aprecia claramente un espacio sin terminar ni revestir, con ladrillo visto, en el que se constata que entra agua. Pues bien, el perito de la actora considera que dicho espacio, en esas condiciones, constituye una obra terminada, y que no existe la obligación de revestirlo. En estas condiciones, su testimonio acerca de la imposibilidad de impermeabilizar la fachada de la propiedad de la actora y, por tanto, de resolver el problema de humedades, si no es mediante la intervención en la propiedad colindante -conclusión a la que llegó a pesar de que manifestó que desconocía si existía o no medianería y las cuestiones relativas a los límites de ambas propiedades- no puede considerarse como prueba suficiente de que las obras ordenadas por el Concello sean técnicamente imposibles o inútiles para solventar las deficiencias constatadas, ya que por ejemplo en el espacio bajo cubierta es obvio que algún tipo de obra adicional de aislamiento y revestimiento se puede todavía realizar, tratándose de un espacio constructivo que es cuando menos aventurado considerar como obra completamente terminada.

Todo ello es revelador de que el criterio sostenido en la demanda sobre el alcance de las obligaciones del propietario a la hora de



intervenir sobre los elementos constructivos integrantes de la edificación de su propiedad no se corresponde con el mínimo exigible legalmente, que conforme al artículo 9 de la LOUGA 9/2002 comprende un deber de realización de obras conducentes a la impermeabilización y aislamiento propios, con independencia y sin perjuicio de las acciones civiles que se pueden, y en su caso, deben ejercitar frente a terceros para eliminar posibles inmisiones dañosas, lo cual entraña una cuestión de orden civil que no exime al propietario de su deber de soportar la orden de ejecución de obras, a realizar sobre elementos constructivos propios, contenida en la resolución recurrida.

En atención a lo expuesto procede desestimar el recurso y declarar que la Resolución recurrida es conforme a Derecho, ya que se encuentra suficientemente motivada, se ha acreditado la existencia objetiva de deficiencias en el inmueble cuya reparación entra dentro del deber de conservación y mantenimiento del propietario y las obras ordenadas son adecuadas y pertinentes para la reposición de las condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad, funcionalidad y demás pertinentes exigibles al inmueble, y la obligación de realizarlas se deriva del hecho objetivo de la titularidad del inmueble y de la existencia de las deficiencias que hay que subsanar, con independencia del origen mediato de las mismas y de su imputabilidad a las obras realizadas en la edificación colindante, lo cual podrá fundamentar las acciones civiles pertinentes para conseguir la cesación definitiva de inmisiones indebidas pero no legitiman al propietario del inmueble para mantener las deficiencias que presenta y no proceder a su reparación, actuando sobre el mismo, que es lo ordenado por la Resolución recurrida.

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.

En el presente caso, en el que se valoran conceptos jurídicos indeterminados, que definen el ámbito del deber de conservación exigible al propietario y soluciones técnicas diversas, amparadas en diferentes informes técnicos, para la subsanación de deficiencias constructivas, no procede hacer imposición de costas procesales, al apreciar que la índole y naturaleza de las cuestiones objeto de debate ofrecen un margen admisible para la controversia legítima.



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

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

FALLO



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

Que debo **DESESTIMAR y DESESTIMO** los recursos contencioso-administrativos, presentados por DÑA. contra la Resolución de la Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo de 8 de julio de 2015 por la que se ordena a la propiedad de la edificación situada en la Rúa Pazo nº 48 la ejecución de determinadas obras, y declaro que la Resolución recurrida es conforme a Derecho.

No se hace especial pronunciamiento en materia de costas procesales.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma pueden interponer recurso de apelación, que deberá presentarse en este Juzgado en el plazo de quince días contados desde el siguiente a su notificación y del que conocerá la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia.

Para la interposición de dicho recurso de apelación será precisa la consignación como depósito de 50 euros en la cuenta de depósitos y consignaciones que este Juzgado tiene abierta en Banesto con el número 3308.0000.85.0487.15.

Está exenta de constituir el depósito referido la Administración pública demandada con arreglo al art. 1.19ª de la Ley Orgánica 1/2009.

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.

PUBLICACIÓN.- 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.