



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE XUSTIZA

XDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 2 VIGO

SENTENCIA: 00230/2017

Modelo: N11600
C/ LALIN N° 4, PISO 5° EDIFICIO N°2

Equipo/usuario: MG

N.I.G: 36057 45 3 2017 0000499
PA PROCEDIMIENTO ABREVIADO 0000260 /2017 /
Sobre: ADMON. LOCAL
De : COMUNIDAD DE GARAJES RUA SANXENXO 3 DE VIGO
Abogado: JOSE LUIS FEIJOO BORREGO

SENTENCIA nº 230/17

Vigo, a 23 de noviembre 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 260 del año 2017 a instancia de LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE GARAJES RÚA SANXENXO NÚMERO 3 DE VIGO como parte recurrente, representada y defendida por el Letrado D. José Luis Feijoo Borrego, frente al CONCELLO DE VIGO como parte recurrida, representada y defendida por el Letrado de sus Servicios Jurídicos D. Xesús Costas Abreu, interviniendo como parte codemandada LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CASTELAO 54, representada por el Procurador D. José Vicente Gil Tránchez y defendida por la Letrada Dña. Celia María Tielas Amil, contra la Resolución del Concello de Vigo de 1 de junio de 2017 por la que se desestima el recurso de reposición presentado contra la Resolución de la Vicepresidenta de la Xerencia Municipal de Urbanismo de 21 de marzo de 2017 por la que se ordenaba a la propiedad de la edificación, situada en la Avenida de Castelao, número 54, la ejecución de las obras y actuaciones señaladas en el informe técnico municipal.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: El Letrado D. José Luis Feijoo Borrego actuando en nombre y representación de LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE GARAJES RÚA SANXENXO NÚMERO 3 DE VIGO mediante escrito que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, con fecha 28-7-2017 presentó recurso contencioso-administrativo con arreglo a los trámites del procedimiento abreviado, contra la Resolución del Concello de Vigo de 1 de junio de 2017 por la que se desestima el recurso de reposición presentado contra la Resolución de la Vicepresidenta de la Xerencia Municipal de Urbanismo de 21-3-2017 por la que se ordenaba a la propiedad de la edificación, situada en la Avenida de Castelao, número 54, la ejecución de las obras y actuaciones señaladas en el informe técnico municipal.

En el escrito de demanda presentado solicita, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estima de aplicación, que se dicte sentencia por la que se anule la resolución recurrida, dejando sin efecto la extensión subjetiva a la demandante, con imposición de costas.

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: Celebrado el acto de la vista, la demandante se ratificó en su demanda, y la Administración demandada y la codemandada personada contestaron al recurso y solicitaron su desestimación.

Admitidos y practicados los medios de prueba de naturaleza documental tras el trámite de conclusiones quedaron los autos vistos para sentencia.

CUARTO: La cuantía del recurso objeto de enjuiciamiento se ha fijado en indeterminada, inferior a 30.000 euros.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: El objeto de recurso viene constituido por la impugnación de la Resolución del Concello de Vigo de 1 de junio de 2017 por la que se desestima el recurso de reposición presentado contra la Resolución de la Vicepresidenta de la Xerencia Municipal de Urbanismo de 21-3-2017 por la que se ordenaba a la propiedad de la edificación, situada en la Avenida de Castelao, número 54, la ejecución de las obras y actuaciones señaladas en el informe técnico municipal.

La parte actora alega que carece de capacidad y competencia para ser sujeto pasivo del acto administrativo, pues no pasa de ser un órgano de gestión para el uso de una parte de la edificación, esto es, el suelo destinado a garajes. No puede ser sujeto pasivo pues carece de capacidad de representación para temas que afecten a la Comunidad de Propietarios.

La literalidad del acuerdo impugnado lo que hace es ordenar la realización de una serie de obras en el marco de las medidas de seguridad, salubridad y habitabilidad a las que están obligados los propietarios de las edificaciones, de acuerdo con el artículo 10 de la Ordenanza de ITE y los artículos 24 y 25 del Reglamento de disciplina urbanística, aprobado por Decreto 28/1999, de 21 de enero y los artículos 135 y 136 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

El deber de conservación de las edificaciones en las condiciones legales, y en todo caso, las de seguridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, así como el de realizar los trabajos y las obras necesarias para satisfacer los requisitos básicos de la edificación establecidos en las normas legales se atribuye por los preceptos citados a los propietarios de las edificaciones. Y la resolución recurrida lo que hace precisamente es dirigir la orden de ejecución a la propiedad de la edificación situada en la Avenida de Castelao número 54. No hay, por tanto, ninguna vulneración legal en la determinación de la persona o personas destinatarias de la orden de ejecución y vinculadas por la misma.



Cuestión distinta es que, a los efectos de notificación de dicha orden de ejecución, y teniendo en cuenta que se trata de un edificio en régimen de propiedad horizontal, se acuerde dar traslado como interesados a la Comunidad de Propietarios de la Avenida de Castelo, 54 y a la Comunidad de Propietarios Garajes de la Rúa Sanxenxo. No se define una concreta obligación de la Comunidad de Garajes como ente o personificación jurídica, sino que se acuerda darle traslado como interesada, y es evidente su condición de interesada, en cuanto comunidad o agrupación de personas que son titulares de garajes en el edificio. El edificio en cuanto tal cual debe ser entendido como una unidad física, una misma realidad material constructiva y jurídica, respecto a la cual hay una pluralidad de personas en un régimen singular de copropiedad, que es la propiedad horizontal, que determina la existencia de elementos comunes y elementos privativos, cuya titularidad le corresponde a cada uno de los propietarios, tanto de viviendas, como de garajes.

Dicho en otros términos, no se puede decir que existan dos inmuebles diferenciados, uno el garaje y otro el bloque de viviendas. Basta remitirse a la escritura de declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal para advertir que la construcción consta de un garaje de dos plantas (que participa en las cargas y beneficios por razón de la comunidad y a todos los efectos legales en un porcentaje del 42%) y un bloque de viviendas (que participa en un 58%). Así se aprecia también en la sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Vigo de 6 de noviembre de 2013, confirmada en apelación, y que obra en el expediente, en la que se declara que la Comunidad de Propietarios de Garajes de la Calle Sanxenxo nº 3 de Vigo debe contribuir en porcentaje del 42% en los gastos del inmueble en los que no esté excluida de forma expresa en el título constitutivo, en especial los referidos a cimentaciones, cubiertas, elementos estructurales –entre ellos pilares, vigas, forjados, muros de carga, fachadas, muros patios, así como pago del seguro del inmueble y gastos de mantenimiento del jardín.

SEGUNDO: A la vista del título constitutivo de la propiedad horizontal del inmueble y de la referida sentencia solo cabe concluir que la Comunidad de Propietarios de Garajes de la Calle Sanxenxo nº 3 de Vigo agrupa a titulares del inmueble sobre el que recae la orden de ejecución de obras, de la misma forma que la Comunidad de Propietarios que representa a los titulares de las viviendas. Las relaciones internas entre estas comunidades son cuestión ajena al ámbito de la determinación del sujeto pasivo de la orden de ejecución de obras, condición de la que participarán todos aquellos que ostenten la titularidad de algún elemento del inmueble, entendido como realidad constructiva unitaria, integrada por elementos tanto privativos como comunes, en cuya titularidad confluyen una pluralidad de personas agrupadas en este caso en dos comunidades diferenciadas, lo que no es óbice para negar a la Comunidad de propietarios de los garajes la condición, también asumida por la Comunidad de Propietarios del bloque de viviendas, de partícipes en la titularidad del mismo edificio en cuyos elementos comunes han de realizarse las obras ordenadas por el Concello. Ello determina la conformidad a derecho de la condición de interesado de dicha Comunidad de garajes, sin que sus diferencias en el ámbito de las relaciones internas con la otra comunidad de propietarios del edificio le releve de la responsabilidad del cumplimiento de sus deberes legales en la conservación de los elementos comunes del edificio, en relación con los cuales se proyecta la orden de ejecución de obras.

No se aprecia, en consecuencia, la alegada “falta de capacidad de obrar” por tratarse de un órgano de gestión de la comunidad de garajes. Es la normativa legal la que atribuye a los titulares de los inmuebles la condición de responsables del deber de conservación de los mismos, y los titulares de los garajes integrados en la Comunidad demandante participan de esa condición, y por ello, por directa atribución legal, de la obligación de conservación del inmueble en el que están integrados, como una misma realidad constructiva, física y jurídica, en régimen de propiedad horizontal. Esa misma argumentación de la actora ya fue desestimada en la vía civil cuando se declaró su responsabilidad en la aportación en un porcentaje a los gastos del inmueble en los que no esté excluida de forma expresa en el título constitutivo, en especial los referidos a cimentaciones, cubiertas, elementos estructurales –entre ellos pilares, vigas, forjados, muros de carga, fachadas, muros patios...- lo cual evidencia que su responsabilidad va más allá de lo que es la mera gestión de los garajes. De lo contrario, los titulares de las plazas de garaje tendrían un estatuto privilegiado, que les relevaría de la responsabilidad por el mantenimiento de los elementos comunes del edificio del que forman parte, mientras que los titulares de las viviendas sí asumirían esa responsabilidad. No es lo que determina el título constitutivo de la misma propiedad horizontal en la que se integran ambas comunidades o subcomunidades.

La cuestión del régimen de gobierno que ostente la comunidad o subcomunidad de garajes no tiene relevancia anulatoria de la resolución. Téngase en cuenta que en esta no se define como obligada propiamente a la Comunidad de garajes, sino a la propiedad del inmueble, esto es, a quien en cada momento participe de la condición de titular (o como sería el caso, cotitular). Tratándose de una pluralidad de cotitulares integrados en dos comunidades o subcomunidades, resulta lógico que el apartado tercero de la resolución acuerde dar traslado de la resolución a las mismas. La dinámica de gobierno interno de tales agrupaciones de titulares no enerva la condición de interesado, y por tanto, su legitimación para recibir el traslado efectuado.

En cuanto al régimen de distribución o reparto interno, entre comunidades y dentro de ellas entre partícipes, de los gastos inherentes de conservación y mantenimiento de elementos comunes, o la forma de adopción de acuerdos o la competencia de los órganos de gestión de cada comunidad, son cuestiones de ámbito estrictamente interno, a dilucidar conforme a la normativa civil, en las que la Administración no puede entrar, debiendo limitarse, como ha hecho, a dirigir la orden a la propiedad de la edificación para que ejecute las obras, asegurándose del conocimiento de la misma por parte de todas las subcomunidades integradas en el mismo edificio, para el debido conocimiento de la orden y para que se puedan adoptar, por los órganos que en caso correspondan conforme a la normativa civil, las medidas de cumplimiento necesarias.

En atención a lo expuesto, el recurso debe ser desestimado, resultando conforme a derecho la resolución recurrida.

TERCERO: 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 desestimación de la demanda determina la imposición de las costas procesales a la parte actora, con el límite máximo de 400 euros, en concepto de honorarios de letrado, a distribuir por partes iguales entre el Concello y la codemandada personada.

FALLO

Que debo **DESESTIMAR Y DESESTIMO** el recurso contencioso-administrativo presentado por LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE GARAJES RÚA SANXENXO NÚMERO 3 DE VIGO contra la Resolución del Concello de Vigo de 1 de junio de 2017 por la que se desestima el recurso de reposición presentado contra la Resolución de la Vicepresidenta de la Xerencia Municipal de Urbanismo de 21-3-2017 por la que se ordenaba a la propiedad de la edificación, situada en la Avenida de Castelao, número 54, la ejecución de las obras y actuaciones señaladas en el informe técnico municipal, Y DECLARO que la Resolución recurrida es conforme a derecho.

Se imponen las costas procesales a la parte demandante, con el límite máximo global de 400 euros, en concepto de honorarios de letrado, a distribuir por partes iguales entre el Concello y la codemandada personada.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma no cabe interponer recurso ordinario alguno; 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.

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.



