



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTIZIA

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

SENTENCIA: 00061/2018

JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO N° 2 DE VIGO

Modelo: N11600

C/ LALIN N° 4, PISO 5° EDIFICIO N°2

Equipo/usuario: JC

N.I.G: 36057 45 3 2017 0000788

Procedimiento: PA PROCEDIMIENTO ABREVIADO 0000416 /2017PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000416 /2017

Sobre: ADMON. LOCAL

De D/Dª: ██████████

Abogado: PALOMA ORIENTE SANCHEZ MARTINEZ-ZARATE

Procurador D./Dª:

Contra D./Dª

Abogado:

Procurador D./Dª

### SENTENCIA N° 61/18

Vigo, a 8 de mayo de 2018

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 416 del año 2017, a instancia de D. ██████████ como **parte recurrente**, representada y defendida por la Letrada Dña. Paloma Sánchez Martínez-Zárate, frente al CONCELLO DE VIGO, como **parte recurrida**, representada por el Procurador D. Ramón Cornejo Molins y defendido por el Letrado de sus Servicios Jurídicos D. Xesús Costas Abreu, con la intervención como codemandada de DÑA. ██████████ ██████████ representada y defendida por el Letrado D. Ricardo Valencia Diz, contra la Resolución de la Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo de inicio de expediente de ruina (2694/426) y en concreto frente a la adopción de medidas urgentes de seguridad.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO:** La Letrada Dña. Paloma Sánchez Martínez actuando en nombre y representación de D. ██████████ mediante escrito que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, con fecha 30/11/2017 presentó recurso con arreglo a los trámites del procedimiento ordinario, contra la Resolución de la Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo inicio de expediente de ruina (2694/426) y en concreto frente a la adopción de medidas urgentes de seguridad.



Mediante decreto se acordó tener por interpuesto 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.



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

**SEGUNDO:** Recibido el expediente administrativo se puso de manifiesto el mismo en Secretaría a la parte recurrente para que formulara su demanda dentro del plazo legal, lo que así hizo. Tras alegar los hechos y fundamentos de derecho correspondientes, termina solicitando que, con estimación del recurso, se anule la resolución recurrida, con imposición de costas a la Administración demandada y a las propietarias del inmueble.

**TERCERO:** Dado traslado del escrito de demanda a la Administración demandada para que lo contestara, presentó escrito de contestación a la demanda, en el que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que considera de aplicación, termina solicitando que se dicte sentencia por la que se desestime el recurso contencioso-administrativo.

La codemandada personada, presentó escrito de contestación a la demanda, en el que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que considera de aplicación, termina solicitando que se dicte sentencia por la que se desestime lo pretendido por la actora, con expresa imposición de costas.

**CUARTO:** Mediante diligencia de ordenación, y a la vista de las cuantías fijadas por la demandante en la demanda y por la Administración y la codemandada en sus escritos de contestación, se dio cuenta a los efectos de una posible transformación del procedimiento,

Por auto de 23 de abril de 2018 se acordó transformar el procedimiento para su prosecución por los trámites del procedimiento abreviado.

Habiendo sido evacuado el trámite de contestación, y no siendo solicitada por las partes prueba ni vista o conclusiones, se declaró el pleito concluso para sentencia.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO:** El presente recurso contencioso-administrativo tiene por objeto la Resolución de la Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo inicio de expediente de ruina (2694/426) de la edificación sita en [REDACTED] y en concreto frente a la adopción de medidas urgentes de seguridad, ordenada a la propiedad del inmueble.



La parte actora, que reside en el inmueble objeto de la resolución, pone de manifiesto que el acto es lesivo de sus intereses, puesto que la vivienda afectada por la resolución es su residencia habitual, desde 1968, y además se encuentra en una situación de especial vulnerabilidad debido a su condición de jubilado por la que percibe un subsidio de jubilación inferior al salario mínimo interprofesional. Además alega que en los últimos veinte años aproximadamente ha requerido a la propiedad del inmueble en innumerables ocasiones que realice obras de reparación necesarias en la planta de arriba del inmueble y en el tejado para mantener la habitabilidad de su vivienda, que se encuentra en la planta baja. La propiedad normalmente no contestaba a sus solicitudes o cuando lo hacía era con evasivas, por lo que se ha visto obligado a realizar innumerables reparaciones en el interior de la vivienda para evitar la entrada de agua y demás desperfectos. Considera que se trata de un caso más de mobbing inmobiliario, pues sólo abona de renta el importe de 34,82 euros mensuales. Asimismo, la propiedad ha venido interesando el deterioro de la edificación debido a una oferta millonaria por parte de una promotora que al parecer va a construir en dicha zona edificaciones destinadas a viviendas de lujo.

Ninguna de estas circunstancias tiene trascendencia anulatoria de la resolución recurrida, la cual obedece a una determinada situación objetiva en función de las condiciones físicas del inmueble, constatadas por informe del arquitecto municipal de 09/03/2017, que no ha sido desvirtuado.

En dicho informe se comprueba que los muros exteriores muestran mal estado, *“con desprendimientos en revocos e fendas, dando pe a filtracións de auga”*. También los forjados se encuentran en mal estado con pudrición en las cabezas, por la entrada de agua, mostrando la estructura de madera signos de agotamiento generalizado. También se destaca el mal estado de los falsos techos y de los forjados de madera, por la entrada constante de agua desde la cubierta, que produjo que tanto el revestimiento de madera como de parte de la estructura se pudriese. La cubierta muestra hundimiento y está muy deteriorada en la mayoría de las piezas de la estructura de madera, así como la cubrición, con la consiguiente entrada de agua.

En el informe se concluye que ha habido una prolongada entrada de agua que poco a poco ha ido deteriorando la estructura de madera del edificio, comenzando por la cubierta y ampliándose posteriormente al resto de la estructura, lo que ha favorecido el ataque de insectos xilófagos y la pudrición progresiva de los elementos fundamentales de la estructura, que se encuentra en muy grave estado de deterioro.

Esta situación fáctica no desvirtuada ofrece una base sólida de razonabilidad a la apreciación técnica de la existencia de un peligro inminente que el deterioro de la edificación supone para la seguridad de las personas. Ante este tipo de situaciones el artículo 141.5 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia determina la actuación obligada por parte de la Administración municipal:

“Si existiera urgencia y peligro en la demora, el alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y el desalojo de los ocupantes.”

Este es el fundamento que ampara las medidas de seguridad urgentes ordenadas, cuya finalidad no es lesionar la esfera de los intereses del demandante, sino evitar el riesgo que para su



integridad física y de terceros se puede derivar del estado actual del inmueble y de su evidente deterioro estructural, además de evitar el riesgo de producción de ulteriores daños materiales.

La atribución culpabilística de la razón del deterioro de un inmueble a sus titulares podrá tener relevancia en el ámbito de las relaciones de índole civil entre arrendatario y propietario, pero es irrelevante para juzgar sobre la concurrencia objetiva de la causa que legitima la orden a la propiedad de adopción de medidas urgentes de seguridad, frente a la cual no puede argüirse el derecho a la vivienda del ocupante, que no alcanza a legitimar la prolongación de situaciones fácticas de riesgo para la integridad física de los residentes o de terceros y de producción de ulteriores daños materiales, derivada del progresivo y avanzado deterioro estructural que presenta el inmueble según el informe técnico. Quiere ello decir que la actuación municipal debe ser la misma, ante el deterioro estructural del inmueble, con independencia de cuál haya sido el origen o la causa de ese deterioro y de las consiguientes responsabilidades civiles de la propiedad del mismo. Y esa actuación municipal pasa por la incoación del expediente de ruina, y en el ámbito del mismo, por la orden a la propiedad para que garantice la seguridad del inmueble, en cumplimiento de sus deberes legalmente definidos en orden a su conservación.

Las razones expuestas avalan la desestimación de la demanda, por no concurrir vicio de nulidad ni anulabilidad en la resolución recurrida. Además debe tenerse en cuenta que, como se señala en la contestación a la demanda, el objeto del procedimiento ha desaparecido de forma sobrevenida, ya que las medidas de seguridad urgentes tenían su sentido y finalidad mientras se sustanciaba el expediente de ruina, y en este caso ya se ha dictado resolución que pone fin a ese expediente, por la que se declara el incumplimiento de la orden de adopción de medidas urgentes, y se declara que la edificación se encuentra en ruina técnica, ordenando el derribo en el plazo máximo de 2 meses. Por tanto, la defensa del interés del arrendatario a seguir en la vivienda e evitar su demolición ya no pasa por el presente recurso, sino por la eventual impugnación de resolución de ruina, si ello conviviera a sus derechos e intereses.

**SEGUNDO:** 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 y global de 400 euros, en concepto de honorarios de letrado, que se distribuirá por partes iguales entre la Administración demandada y la parte codemandada personada.

## FALLO

Que debo **DESESTIMAR Y DESESTIMO** el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. [REDACTED] contra la Resolución de la Xerencia Municipal de Urbanismo del



Concello de Vigo de inicio de expediente de ruina (2694/426) y en concreto frente a la adopción de medidas urgentes de seguridad, y declaro que la resolución recurrida es conforme a derecho.

Todo ello con la imposición de las costas procesales a la parte actora, con el límite máximo y global de 400 euros, en concepto de honorarios de letrado, que se distribuirá por partes iguales entre la Administración demandada y la parte 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.



ADMINISTRACIÓN  
DE XUSTIZA