



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTIZIA

XDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1 VIGO

SENTENCIA: 00183/2018

-

Modelo: N11600
LALÍN, 4-5ª PLANTA (EDIFICIO ANEXO)

Equipo/usuario: LM

N.I.G: 36057 45 3 2017 0000678

Procedimiento: PA PROCEDIMIENTO ABREVIADO 0000357 /2017 /

Sobre: ADMON. LOCAL

De D/Dª: PROMOCIONES ALVI VIGO, S.L.

Abogado: MARIA ALICIA TORRES CASTROMIL

Procurador D./Dª:

Contra D./Dª CONCELLO DE VIGO

Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO

Procurador D./Dª

SENTENCIA N°183/2018

En Vigo, a doce de julio de dos mil dieciocho.

Vistos por el Ilmo. Sr. D. LUIS-ÁNGEL FERNÁNDEZ BARRIO, MAGISTRADO-JUEZ del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de los de Vigo los presentes autos de Procedimiento Abreviado, seguidos con el número 357/2017, a instancia de la mercantil "PROMOCIONES ALVI-VIGO S.L.", representada por la Letrado Sra. Torres Castromil, frente al CONCELLO DE VIGO, representado por la Sra. Letrado de sus Servicios Jurídicos; con el siguiente objeto:

Desestimación por silencio administrativo de la solicitud presentada por la demandante el 10.3.2017 ante el Concello de Vigo de devolución de aval prestado el 9.7.1997 por la suma de 10.577 euros para responder de las obras de urbanización de los terrenos objeto de cesión.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- De la oficina de reparto del Decanato de los Juzgados de Vigo, se turnó a este Juzgado escrito de demanda formalizada por la representación de la mercantil arriba



expresada impugnando la desestimación presunta de la petición que había deducido en vía administrativa, solicitando se dicte sentencia por la que se declare anule por su disconformidad con el ordenamiento jurídico, y, consecuentemente, se proceda a la devolución del aval original; con expresa imposición de costas.

SEGUNDO.- Admitido a trámite el recurso, se acordó tramitarlo por los cauces del proceso abreviado, reclamando el expediente administrativo y convocando a las partes al acto del juicio, que tuvo lugar el pasado día nueve.

Tras la ratificación de la demanda, por la representación procesal del Concello de Vigo se contestó en forma de oposición a las pretensiones en ella contenidas, interesando su desestimación.

Practicada prueba documental, las partes expusieron oralmente sus conclusiones definitivas.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- *De los antecedentes necesarios*

1.- El Concello de Vigo otorgó el 8 de agosto de 1997 licencia a la empresa "Promociones Alvi-Vigo S.L." para la construcción de una vivienda unifamiliar en , .

En la misma resolución, se exigía la cesión al Concello de 357 metros cuadrados para ampliación de vial totalmente urbanizado, debiendo otorgarse escritura pública (con plano de deslinde) e inscribirse en el Registro de la Propiedad, en el plazo de tres meses a contar desde la notificación de la resolución autorizando la licencia. Dicha escritura se otorgó el 15 de octubre de 1998.

La urbanización de los terrenos objeto de la cesión se tendría que realizar simultáneamente con la edificación.

2.- La constructora había constituido el 9 de julio de 1997 aval bancario por el equivalente a 10.577 euros para responder de las obras de urbanización de los terrenos objeto de cesión.

3.- El 7 de abril de 1999, la promotora formalizó escritura de compraventa de la vivienda en construcción, que fue adquirida por D^a .



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTIZIA

4.- El 8 de octubre de 2008 se declaró la caducidad de la licencia, al comprobarse que la obra no había concluido, pese a transcurrir holgadamente los plazos para su ejecución.

5.- En sucesivos escritos (el último de los cuales está datado el 10 de marzo de 2017), la mercantil solicitó ante el Concello la devolución del aval.

Ninguna resolución sobre el particular le fue notificada.

6.- En visita de inspección girada el 9 de mayo de 2008, se comprobó que la urbanización no estaba realizada, existiendo un elemento de cierre (muro y portal metálico de unos 4 metros) sobre un espacio cedido del nuevo vial.

SEGUNDO.- *De las consecuencias del incumplimiento del deber urbanizador*

La licencia de obras otorgada en el año 1997 a la demandante para la construcción de la vivienda unifamiliar configura un acto administrativo firme y consentido, de modo que a su exacto contenido ha de estarse, y de él se derivan las consecuencias jurídicas en que se traduce la resolución que configura el objeto de este proceso.

Conforme al art. 40 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

1. Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el Departamento ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultánea.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.



2. El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 1 b) de este artículo.

Este precepto reglamentario hallaba su habilitación en el art. 33 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana (vigente en el momento de otorgarse la licencia en cuestión): "1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar".

A la luz de la normativa arriba reflejada, cabe alcanzar la conclusión de que la licencia autorizada no hacía otra cosa que transcribir su contenido. Precisamente con esa finalidad la demandante suscribió el documento de cesión, que fue aceptada por el Concello.

La prestación de la garantía de las obras de urbanización tiene por objeto asegurar ante el Concello la total ejecución de la actuación urbanística, respondiendo de las obligaciones asumidas. Es decir, el aval bancario responde de todos los compromisos asumidos.

La fianza de que tratamos fue prestada para responder por el importe íntegro de los costes de urbanización, y así hubo de ser presentada porque se trataba de un supuesto de edificación simultánea a la urbanización.



Partiendo de esa premisa, la garantía no debe devolverse hasta que se cumpla el compromiso asegurado, pues de ese modo se garantiza el interés público. Piénsese que, al tener la actividad urbanizadora el carácter de función pública, podría exigirse a exigirse al Concello responsabilidad patrimonial por haber devuelto el aval.

Lo cierto es que el informe técnico de 9 de mayo de 2008 puso de manifiesto que no se había dado cumplimiento íntegramente a las condiciones impuestas en la licencia, toda vez que se comprobó que la urbanización no estaba realizada, existiendo un elemento de cierre (muro y portal metálico de unos 4 metros) sobre un espacio cedido del nuevo vial.

No sólo no se ha desmentido la presunción de veracidad, validez e imparcialidad de ese informe, sino que ni siquiera se trata de rebatir esa certeza.

Como tampoco consta aportada acreditación de la realización de las labores tendentes a la total ejecución de la actuación urbanística, del cumplimiento de los deberes asumidos, y menos aún que esas obras de urbanización hayan sido entregadas y aceptadas por el Concello.

Es verdad que la licencia de obras se declaró caducada por no ejecutar la construcción de la vivienda en los plazos previstos, pero también lo es que el art. 40.3 arriba transcrito ya sanciona con la pérdida de la fianza el incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación. Caducada la licencia de obras, la consecuencia ineludible estriba en la pérdida del aval, por lo que no es factible pretender su devolución.

TERCERO.- *De las costas procesales*

De conformidad con lo establecido en el art. 139 de la Ley de la Jurisdicción, no se aprecian méritos para la imposición de las costas, pese a ser desestimada la demanda, pues ha de tenerse en cuenta que la Administración no contestó (o al menos no consta que lo hiciera en legal forma) ninguna de las peticiones que sobre el particular le fueron remitidas a lo largo de los años.

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



FALLO

Desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la mercantil "PROMOCIONES ALVI-VIGO S.L." frente al CONCELO DE VIGO, en Procedimiento Abreviado 357/2017, contra el acto administrativo presunto citado en el encabezamiento de esta sentencia, que se declara conforme a Derecho.

No se efectúa expresa imposición de las costas procesales.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que es firme y que contra ella no cabe interponer recurso ordinario alguno.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio literal a los autos, con inclusión del original en el libro de sentencias, lo pronuncio y firmo.

E/.

PUBLICACIÓN. La anterior Sentencia ha sido leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez que la suscribe, en audiencia pública celebrada el mismo día de su fecha de lo que yo, Letrado de Administración de Justicia adscrita a este órgano, doy fe.