



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

XDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1 VIGO

SENTENCIA: 00248/2018

-

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

Equipo/usuario: MC

N.I.G: 36057 45 3 2017 0000301

Procedimiento: PA PROCEDIMIENTO ABREVIADO 0000156 /2017PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000156 /2017

Sobre: ADMON. LOCAL

De D/Dª:

Abogado: JESUS MANUEL FERNANDEZ FERNANDEZ

Procurador D./Dª:

Contra D./Dª CONCELLO DE VIGO

Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO

Procurador D./Dª MARIA JESUS NOGUEIRA FOS

SENTENCIA N° 248/2018

En Vigo, a trece de noviembre 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 156/2017, a instancia de Dª defendida por el Letrado Sr. Fernández Fernández, frente al CONCELLO DE VIGO, representado por el Sr. Letrado de sus Servicios Jurídicos; contra el siguiente acto administrativo:

Resolución de 7.3.2017 de la Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo que desestima el recurso de reposición formalizado contra anterior decisión del 4 de noviembre de 2016 por la que se ordenó a la ahora demandante la realización de todas las obras reflejadas en el informe técnico municipal de 14.2.2016, como consecuencia de las deficientes condiciones de seguridad y ornato público en que se halla la edificación de su propiedad.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- De la oficina de reparto del Decanato de los Juzgados de Vigo, se turnó a este Juzgado recurso contencioso-administrativo formulado por la representación

de la Sra. frente al Concello de Vigo contra la resolución arriba indicada.

SEGUNDO.- Admitido a trámite el recurso, se sustanció inicialmente a través del cauce del procedimiento ordinario, recabando el expediente administrativo.

Seguidamente, se presentó escrito de demanda, en la que se solicitaba se declarase haber lugar a dejar en suspenso la resolución impugnada en tanto no se resuelva el procedimiento civil entablado contra los propietarios del terreno colindante; con imposición de costas.

La representación procesal de la Administración contestó en forma de oposición a las pretensiones deducidas de adverso.

TERCERO.- Mediante Auto de 9.5.2018, se declaró la inadecuación de procedimiento, definiendo como apropiado el abreviado, convocándose a las partes a una vista, que tuvo lugar el pasado día siete.

Se recibió el procedimiento a prueba, practicándose documental, formulándose oralmente las conclusiones definitivas.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- *De los antecedentes necesarios*

1) La Vicepresidencia de la Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo dictó resolución el 22 de agosto de 2016 (en el expediente 1714/435) en cuya virtud se incoaba expediente de orden de ejecución a la Sra. , en calidad de propietaria de la edificación sita en n° , compuesta de semisótano y planta baja, destinada a vivienda unifamiliar, a partir de las deficiencias plasmadas en el informe de Inspección Técnica de Edificios confeccionado por el arquitecto Sr. Chao en 2009, que consistían en lo siguiente: la edificación adosada (un galpón) tiene mal resuelta la unión de su cubierta con la pared del inmueble de la Sra. , lo que provoca humedades en ese punto, e igualmente tiene mal resuelta la evacuación de agua en la parte delantera, conduciéndola hacia la fachada delantera y provocando el lavado del terreno en esa zona.

Como medidas a adoptar, proponía: o se derriba el galpón y se repara la fachada, o se resuelve correctamente la unión de la medianera y la cubierta para solucionar el primer problema; y se conducen las aguas hacia afuera buscándole una evacuación admisible, para el segundo.



Orden de ejecución que tenía su fundamento en la legislación urbanística (conformada por el RD Legislativo 7/2015 que aprobó el Texto Refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, la Ley 2/2016 del suelo de Galicia y el Decreto 28/1999 relativo al Reglamento de Disciplina Urbanística de Galicia).

2) La Sra. presentó escrito el 16 de septiembre indicando que la orden suponía actuar sobre un galpón que no era de su propiedad, el cual se había construido sin contar con derecho de arrimo a su inmueble, comprometiéndose a ejercer las acciones judiciales precisas para exigir la demolición del galpón.

3) El día 27 de octubre de 2016 se emite orden de ejecución, ordenando a la Sra. la realización de todas las obras reflejadas en el informe técnico municipal elaborado el 24 de febrero anterior, y que describía diferentes tipologías de humedades (bien por filtración, bien por condensación, bien por efecto capilar) y proponiendo su saneamiento, mediante actuaciones en las fachadas afectadas y la reparación de los elementos constructivos dañados en el interior de la vivienda.

4) Interpuesto recurso de reposición contra la orden de ejecución, es desestimado el 7 de marzo de 2017.

5) La Sra. ha interpuesto demanda de negatoria de servidumbre de medianería y obligación de hacer (demoler el galpón arrimado) frente a los propietarios de la parcela colindante, que actualmente se tramita como Juicio Verbal nº 616/17 ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de esta ciudad.

SEGUNDO. - *De la orden de ejecución*

Cuando el Concello de Vigo incoó el expediente de orden de ejecución y posteriormente dictó la resolución que lo puso fin (donde se contenía el requerimiento de actuación dirigido a la propietaria del inmueble, advirtiéndole de las consecuencias de la inactividad), no hizo sino cumplir estrictamente con lo dispuesto en los entonces vigentes artículos 24 y siguientes del Decreto 28/1999, de 21 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística, para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de Galicia, donde se recoge, por un lado, el deber de los propietarios de las edificaciones de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; y, por otro, la obligación de

los Concellos de ejecutar las obras necesarias para conservar esas mismas condiciones, con indicación del plazo de realización, el cual únicamente puede tener como variables de ponderación la complejidad y magnitud de las obras a acometer, con independencia de las circunstancias económicas del dueño.

En la actualidad, el art. 135.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia impone a los propietarios de toda clase de terrenos el deber de conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a los usos que correspondan y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles.

Ese deber de los propietarios tiene como objetivo el mantenimiento, por parte de los propietarios de toda clase de terrenos, de las debidas condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, y con arreglo a las normas de protección del medio ambiente.

De cara a velar por el cumplimiento de esas cargas, el art. 136 de la misma Ley confiere a los Ayuntamientos la competencia para ordenar, 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, previniendo que, en caso de incumplimiento de la orden de ejecución de obras, la Administración municipal procederá a la ejecución subsidiaria de la misma o a la ejecución forzosa mediante la imposición de multas coercitivas de 1.000 a 10.000 euros, reiterables trimestralmente hasta lograr la ejecución de las obras ordenadas.

El Reglamento es taxativo al establecer que la actuación municipal no se erige como una mera facultad de la Administración, sino como una auténtica obligación, de inexcusable cumplimiento, dentro de la órbita de la responsabilidad que le compete en cuanto garante del cumplimiento de la legislación urbanística.

Al punto de que, transcurrido el plazo otorgado al propietario sin que éste haya procedido a dar cumplimiento a la orden de ejecución, el alcalde ha de proceder a la ejecución subsidiaria de las obras o a la ejecución forzosa, previo apercibimiento, mediante la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la apertura, en su caso, del oportuno expediente sancionador. Multas que se reiterarían hasta lograr la completa ejecución de lo ordenado, salvo que la Administración opte en cualquier momento por la ejecución subsidiaria.

También ha de quedar claro que ese mandato de actuación tiene el soporte normativo arriba explicitado, con independencia de que en la actualidad ya no exista obligación de presentar informe de ITE para viviendas unifamiliares.



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

TERCERO.- *De su aplicación al caso analizado*

La orden de ejecución se acomodaba completamente al ordenamiento jurídico.

Partía de unos hechos ciertos, respecto de los cuales no se ha presentado prueba en contrario, consistentes en que dos fachadas del inmueble propiedad de la demandante presentaba y presenta problemas de filtraciones y humedades.

Se sustentaba en normativa urbanística vigente y aplicó la consecuencia jurídica lógica y razonable: debía procederse a la reparación de la causa del daño y a restañar los elementos interiores afectados por la entrada de agua).

Sin embargo, las deficiencias apreciadas, primero en el informe de ITE y después en el técnico municipal, tienen un solo origen: la construcción adosada de un galpón a una de las fachadas de la vivienda de la actora.

Ese elemento constructivo tiene mal resuelta la unión de su cubierta con la pared del inmueble de la Sra. , lo que provoca humedades en ese punto, e igualmente tiene mal resuelta la evacuación de agua en la parte delantera, conduciéndola hacia la fachada delantera y provocando el lavado del terreno en esa zona.

Ocurre que la demandante no está en condiciones de dar cumplimiento unilateral a las exigencias contenidas en el acto administrativo, dado que ni el galpón ni la parcela en la que éste se asienta son de su propiedad, y además se ha erigido contraviniendo, según su tesis, la legislación civil.

Y lo cierto es que no se ha detenido en efectuar esa mera alegación, sino que ha procedido a actuar diligentemente interponiendo acción negatoria de servidumbre de arrimo y exigiendo la retirada de esa construcción auxiliar.

No cabe duda de que el desenlace del pleito civil se presenta como determinante: si su demanda prospera, la sola retirada del galpón determinará el cese de la causa de los problemas de filtraciones y humedades, y se podrá acometer la labor de restauración en el interior de la vivienda sin temor a reproducción de ese tipo de problemas.

Si sus pretensiones fracasan en sede civil, tendrán que buscarse las soluciones técnicas adecuadas para evitar

que la construcción aneja siga provocando la entrada de agua.

En definitiva, la orden originaria es conforme a Derecho y, evidentemente, la Administración deberá velar por su cumplimiento, si bien su ejecución dependerá del resultado del pleito civil. Entretanto, procede suspender su efectividad.

CUARTO.- *De las costas procesales*

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 139 LJCA, no procede efectuar expresa imposición, toda vez que el asunto analizado presentaba serias dudas de hecho y de derecho que aconsejan adoptar esa decisión,

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

FALLO

Que estimando como estimo sustancialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D^a frente al CONCELLO DE VIGO, seguido como PROCESO ABREVIADO número 156/2017 ante este Juzgado, debo declarar y declaro que la orden de ejecución objeto de litigio se acomoda a Derecho, por lo que se declara válida y eficaz, ostentando la Administración municipal el derecho-deber de velar por su cumplimiento, si bien su ejecución se suspenderá a la espera del resultado del pleito civil entablado por la demandante en ejercicio de acción negatoria de servidumbre y de obligación de hacer.

No se efectúa expresa imposición de las costas procesales.

Notifíquese esta Sentencia a las partes haciéndoles saber que (dada la cuantía del pleito, inferior a 30.000 euros) es firme y que contra la misma no cabe interponer Recurso ordinario alguno.

Así, por esta Sentencia, definitivamente Juzgando en única instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

E/.

PUBLICACIÓN. Dada, leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez que la ha



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

dictado, estando celebrando Audiencia Pública y ordinaria
en el día de su fecha. Doy fe.-



ADMINISTRACIÓN
DE XUSTIZA