



**XDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1  
VIGO**

SENTENCIA: 00095/2017

-

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

N.I.G: 36057 45 3 2016 0000660

Procedimiento: PA PROCEDIMIENTO.ABREVIADO 0000345 /2016PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000345 /2016

Sobre: ADMON. LOCAL

De D/Dª: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE VENEZUELA 70 DE VIGO

Abogado:

Procurador D./Dª: MARINA LAGARON GOMEZ

Contra D./Dª: CONCELLO DE VIGO

Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO

Procurador D./Dª



**SENTENCIA Nº 95/2017**

En Vigo, a veintidós de marzo de dos mil diecisiete.

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 345/2016, a instancia de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL INMUEBLE Nº 70 DE C/ VENEZUELA, representada por la Procuradora Sra. Lagarón Gómez bajo la dirección técnica de la Letrado Sra. Peña Rubio, frente al CONCELLO DE VIGO, representado por el Sr. Letrado de sus Servicios Jurídicos; con el siguiente objeto:

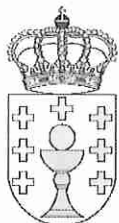
*Resolución de la Vicepresidencia de la Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo de fecha 25 de abril de 2016 que desestima el recurso de reposición interpuesto por la Comunidad ahora demandante contra la resolución de 12.11.2014 por la que se impuso una multa coercitiva por importe de 2.000 euros por el incumplimiento de la orden de ejecución de medidas de seguridad urgentes dictada el 27.4.2011.*

**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 contra la resolución arriba indicada, interesando se dictara en su día Sentencia



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTIZIA

por la que se anule por no ser conforme a Derecho, dejando sin efecto la multa coercitiva impuesta.

**SEGUNDO**.- Admitida a trámite la demanda, se reclamó el expediente y se señaló día para la celebración de vista, en que la actora se afirmó y ratificó en su demanda, agregando que la cuantía de la multa era desproporcionada.

El Concello contestó oponiéndose a la pretensión, solicitando su desestimación.

Practicada prueba que se declaró pertinente y emitidas conclusiones, quedaban los autos conclusos para dictar Sentencia.

## **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

### **PRIMERO**.- *De los antecedentes necesarios*

1.- Prescindiendo de la existencia de una orden de ejecución emitida en 2009 (que no afecta al asunto ahora analizado) como resultado de un dictamen desfavorable del informe ITE, hemos de partir del informe técnico municipal fechado el 20 de octubre de 2010 en el que se hace constar que existían las siguientes deficiencias en la edificación, compuesta de planta baja, tres pisos y planta bajo cubierta:

-En los balcones de las plantas segunda y tercera, las barandillas presentaban elementos oxidados y rotos, y en ellas se apoyaban antenas cuya seguridad cara a la vía pública tendría que comprobarse.

-En el balcón del tercero también se aprecia abundante vegetación, y manchas de humedad en las piedras que lo conforman.

-En el interior de algunas viviendas existen falsos techos hundidos y desprendidos a causa de la humedad proveniente de la cubierta, paramentos verticales con signos de humedad y otros defectos que hacen inhabitables las viviendas.

2.- El 27 de abril de 2011, el Delegado de Urbanismo del Concello de Vigo emitió orden de ejecución (expediente 111/435) dirigida a la Comunidad de Propietarios del inmueble, con base en dicho informe, contemplando tanto la ejecución de medidas de seguridad urgentes (tendientes a evitar desprendimientos), como de actuaciones en la fachada (encaminadas a detectar el origen de las humedades y a corregirlas; también, de reparación de las barandillas, de fijación de los elementos exteriores de la fachada y de la cubierta, de eliminación de la vegetación en el exterior y de estanqueidad) y en el interior (reparación de falsos techos y paramentos).

3.- En visita de inspección efectuada el 11 de noviembre de 2011, se comprobó que en la fachada principal a una de las ventanas del segundo piso le faltaba un cristal, su balcón presentaba mal estado de conservación y a la barandilla se encontraba sujeta una antena de televisión cuyos anclajes metálicos estaban en mal estado; los bordes del balcón del tercero presentaban vegetación, así como separación entre las piedras que lo formaban, y su barandilla estaba oxidada, al igual que la antena de televisión anclada a ella; existen en la planta bajo



cubierta y en el interior del portal y escaleras diferentes deficiencias atribuidas a la humedad.

4.- Se dicta resolución el día 18 siguiente imponiendo a la Comunidad una primera multa coercitiva, por importe de 1.500 euros, por incumplimiento de la orden de ejecución antedicha.

5.- La Comunidad procedió al pago de esa multa y a la presentación de informe técnico, confeccionado por la arquitecto técnico Sra. Sánchez de Haz, fechado en enero de 2012, en el que se justifica la ejecución de todas las obras exigidas, con la salvedad de las que afectan a la planta tercera (balcón e interior), porque sus propietarios se niegan a permitir el acceso, dándose la circunstancia de que esa vivienda está deshabitada desde hace años.

Ese informe se complementó con otro informe técnico y con el certificado de finalización parcial de obras (de 11 y 24 de septiembre de 2012, respectivamente), de los que se desprende lo siguiente:

-Se han terminado las obras necesarias para la subsanación de todas las deficiencias que afectaban a la seguridad constructiva de la edificación, de la vía pública y de edificios colindantes. Se pormenoriza cada una de las obras realizadas.

-Esas labores se habían ejecutado en fachada principal, cubierta, zonas comunes (portal y escaleras) y vivienda bajo cubierta.

-Resta por ejecutar la reparación de barandilla de balcón en fachada principal y retirada de antena de televisión en el piso tercero.

6.- La arquitecta municipal emite informe el 5 de octubre siguiente en el que concluye que, aunque se llevaron efectivamente a cabo la mayor parte de las obras ordenadas, la orden de ejecución no podía entenderse cumplida hasta que se realizasen las relativas a la tercera planta, pudiendo presentar problemas de seguridad (informe complementario del día 29).

7.- El 26 de septiembre de 2013 no se habían realizado aún esas obras restantes; lo mismo se apreció el 7 de noviembre de 2014.

8.- El 12 de noviembre de 2014 se impone una segunda multa coercitiva a la Comunidad demandante, esta vez en cuantía de 2.000 euros.

El 25 de abril de 2016 se desestimó el recurso de reposición interpuesto.

9.- En informe pericial incorporado a estos autos, confeccionado por la propia Sra. Sánchez de Haz en noviembre de 2016, se indica:

-En el mes de septiembre de 2016 se ha procedido a la sustitución de los canalones existentes en faldones de cubierta a fachadas delantera, posterior y lateral a patio de manzana, así como del material de cubrición deteriorado (tejas rotas) y limpieza de cubierta. De este modo, se han subsanado los problemas de filtraciones de agua por cubierta y paramentos que provocaban las humedades detectadas en las plantas tercera y cuarta.

-Se procedió a retirar la antena de televisión anclada a la barandilla del balcón del tercero; se efectuó la limpieza de ese balcón y se retiró la vegetación; se comprobó el estado de barandillas y juntas. Así, se eliminó el riesgo de caída de elementos a la vía pública.



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

## SEGUNDO. - De la orden de ejecución emitida

Cuando el Concello de Vigo incoó y resolvió el expediente de orden de ejecución ahora revisado no hizo sino cumplir estrictamente con lo dispuesto en los 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 ordenar 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.

Ese deber de los propietarios (refrendado en el art. 9 LOUGA, entonces vigente) tiene como objetivo conservar la estabilidad y el acabado de las construcciones en condiciones tales que no impliquen riesgo para las personas o los bienes.

De cara a velar por el cumplimiento de esas cargas, el art. 199 de la LOUGA 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 300 a 6.000 euros, reiterables hasta lograr la ejecución de las obras ordenadas.

En la misma línea se expresaba el art. 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo: el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles.

En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprenderá, además, la realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el art. 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento. La



Administración competente podrá imponer en cualquier momento la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación.

En los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta.

No cabe duda de que la actuación administrativa era conforme a ese cuerpo normativo, pues lo que se perseguía era el estricto cumplimiento del deber de conservación por parte de la propiedad. Ha de tenerse en cuenta que, además de apreciarse desde el primer momento (situándonos, se insiste, en 2011) el riesgo de precipitación de objetos y materiales a la vía pública, también se observó la ocurrencia de daños materiales derivados de filtraciones de agua. En ambos casos, se trataba de elementos comunes del edificio (fachadas y cubierta) como fuente de los problemas y como objeto de la actuación material requerida.

### TERCERO. - *De la responsabilidad de la Comunidad de Propietarios*

Conforme dispone el artículo 396 del Código Civil, los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como los elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo.

Esta forma de propiedad, además, se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.

Precisamente, la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, en su artículo 3, diferencia, con relación al régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil, entre lo que corresponde a cada piso o local -el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus



límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado; y, por otra parte, la copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

Añade el art. 10.1.a) que tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

La realización de todas y cada una de las obras contenidas en la orden de ejecución competían a la Comunidad demandante, porque se trataba de elementos comunes y porque lo pretendido era el mantenimiento y conservación del edificio en su conjunto en las debidas condiciones, legalmente exigibles.

En particular, por que hace a las terrazas (específicamente, la del tercer piso), cumple añadir que lo único que se atribuye a los propietarios de los pisos es su uso; pero los elementos exteriores -barandilla y antena anclada- forman parte de la fachada, sin perjuicio de que la Comunidad de propietarios tenga expedita la vía civil para exigir de la propiedad del tercero las responsabilidades a que hubiere lugar de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal por su actuación en elementos comunes y los eventuales perjuicios que pudiera haber irrogado. Lo que no cabe es que el orden jurisdiccional Contencioso Administrativo se dilucide dicha cuestión estrictamente civil, cuando no resulta imprescindible a los efectos de controlar la legalidad del acto recurrido, lo que no requiere sino verificar el incumplimiento del deber de conservación y verificar que la orden de ejecución se dirige al propietario del edificio a quien corresponde su cumplimiento.

De hecho, la realidad de las cosas ha demostrado que, en verdad, era factible proceder a la actuación requerida en el balcón del tercer piso sin necesidad de acceder a su interior, pues efectivamente así se ha ejecutado, a la vista del informe técnico aportado al acto del juicio.

No obstante lo expuesto, se va a estimar parcialmente la demanda, en el aspecto de rebajar la cuantía de la multa coercitiva impuesta, hasta los 1.000 euros, teniendo en consideración dos circunstancias: cuando se impuso, la mayor parte de las obras ordenadas ya se habían ejecutado; las que faltaban por acometer correspondían a un piso que se hallaba desocupado desde hacía varios años.

#### CUARTO. - De las costas procesales



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTIZIA

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 139 LJCA, no procede efectuar expresa imposición, dada la parcial estimación de la demanda.

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

### FALLO

Que estimando como estimo en parte la demanda interpuesta por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL INMUEBLE N° 70 DE C/ VENEZUELA contra el CONCELLO DE VIGO, seguida como procedimiento abreviado n° 345/2016, contra la resolución citada en el encabezamiento, la anulo parcialmente en el sentido de rebajar el importe de la multa coercitiva a la suma de MIL EUROS.

NO se efectúa expresa imposición de las costas de este recurso contencioso.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que (dada su cuantía, indeterminada, pero inferior a treinta mil euros) es firme, y contra ella 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 dictado, estando celebrando Audiencia Pública y ordinaria en el día de su fecha. Doy fe.-

|  |
|--|
| O/A LETRADO/A DA ADMINISTRACIÓN DE JUSTIZIA  |
| XULGADO DO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 VIGO  |
| DOU FE: de que a/s presente/s fotocopia/s, en nº de <u>7</u> , concorda/n ben e fielmente co/s orixinal/ais a que se refire/n. |
| VIGO, <u>30 de Mar 20-2018</u>   |