

**JUZGADO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
NUMERO TRES
ALICANTE**

Recurso nº: Ordinario 559/2021

Recurrente: [REDACTED]

Procurador: AMPARO ALBEROLA PEREZ

Letrado: OSCAR GARCIA FERRER

Recurrido: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY

Letrado: LETRADO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOY (ANTONIO SÁNCHEZ LÓPEZ)

SENTENCIA Nº 294/2022

En la Ciudad de Alicante, a 4 de julio de 2022

Vistos por la Ilma. Sra. Dña. MARIA BEGOÑA CALVET MIRÓ Magistrado-Juez Accidental del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo numero TRES de Alicante, los presentes autos de Procedimiento Ordinario 559/2021 seguidos a instancia de la [REDACTED]

representados por la Procuradora de los Tribunales Dña. Amparo Alberola Pérez y asistidos del Letrado D. Oscar García Ferrer, contra el Excmo. Ayuntamiento de Alcoy, representado y asistido en autos por el Letrado D. Antonio Sánchez López, en impugnación de la Resolución nº2513/2021 de 3 de junio de 2021 de la Alcaldía Presidencia de Alcoy que declara el incumplimiento del deber de conservación del inmueble por parte de la [REDACTED], en los que concurren los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha 31 de agosto de 2021 fue turnado a este Juzgado Recurso Contencioso-Administrativo formulado por la Procuradora de los Tribunales Dña. Amparo Alberola Perez, en la representación que ostenta en las presentes actuaciones, en impugnación de la Resolución nº2513/2021 de 3 de junio de 2021 de la Alcaldía Presidencia de Alcoy que declara el incumplimiento del deber de conservación del inmueble por parte de la [REDACTED]. Tras exponer los hechos y fundamentos legales que estimó oportunos en apoyo de su pretensión, terminó suplicando se dictara sentencia estimatoria del recurso, en los términos contenidos en el Suplico de su demanda.

SEGUNDO.- Admitido a tramite el recurso, previa reclamación del expediente administrativo, fueron presentados los respectivos escritos de demanda y contestación a la demanda. Practicada la prueba propuesta y admitida, y tras el tramite de conclusiones escritas, quedaron los Autos sobre la mesa de SSª para resolver.

TERCERO.- En la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Constituye el objeto del presente recurso, la Resolución nº2513/2021 de 3 de junio de 2021 de la Alcaldía Presidencia de Alcoy que declara el incumplimiento del deber de conservación del inmueble por parte de [REDACTED].

Los recurrentes no han cuestionado en ningún momento el mal estado del inmueble-determinante de su situación de ruina legal-, ni tampoco el incumplimiento de las diferentes órdenes de ejecución remitidas por el Ayuntamiento de Alcoy con la finalidad de que fueran

llevadas a cabo las necesarias labores de conservación y rehabilitación del mismo, a fin de que mantuviera las condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad, fundando básicamente su oposición en la falta de responsabilidad de la [REDACTED] en el deterioro del edificio y posterior situación de ruina, con arreglo a las conclusiones contenidas en el Informe Pericial emitido por el perito D. [REDACTED] obrante como documento 30 del Expediente Administrativo. Entienden los recurrentes, que los problemas y deficiencias estructurales que presenta el edificio no traen causa de un incumplimiento del deber de conservación imputable a [REDACTED], sino que los mismos son debidos entre otras causas: al lavado del terreno bajo los cimientos del edificio – al quedar al descubierto el terreno natural tras las sucesivas demoliciones de los edificios colindantes-; al tratamiento superficial de los muros medianeros realizado, -no adecuado para el exterior ni para mantener tales muros expuestos a las inclemencias meteorológicas durante largo periodo de tiempo-; y al uso del descampado colindante como aparcamiento público. La Administración demandada se ha opuesto al recurso presentado. La cuantía del procedimiento es indeterminada.

SEGUNDO.- Centrados así los términos del debate, para la correcta resolución de la cuestión controvertida, necesariamente debemos partir del contenido del artículo 180 de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, que dispone que: *“Los propietarios de construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad, realizando los trabajos y obras necesarias para conservar dichas condiciones o uso efectivo que permitan obtener la autorización administrativa de ocupación o título equivalente para el destino que les sea propio”*.

Del tenor literal del transcrito precepto, se desprende, sin ningún género de dudas, que el deber de conservación y rehabilitación de los inmuebles corresponde a sus propietarios, que son los que tienen la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad, (art. 180 de la LOTUP) , siendo por ende los obligados a sufragar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones requieran, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación (art. 181 de la LOTUP).

En el presente supuesto, la resolución impugnada trae causa del incumplimiento, por parte de [REDACTED] actora, de las sucesivas órdenes de ejecución dadas por el Ayuntamiento, para que adoptaran las medidas necesarias para mantener el edificio en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

La tramitación de estas órdenes de ejecución se inició con el informe de 24 de abril de 2019, del Arquitecto Municipal, sobre el estado del inmueble, en el que dejaba constancia del mal estado del mismo, al haberse producido el derrumbe parcial de la parte superior de su medianera, que recae sobre el solar de la confluencia entre las calles San Gregorio, Embajador Irlles y San Agustín, sobre el que cayeron escombros (DOC. 1 del expediente O.E. parte I).

El 13 de diciembre de 2019, se emitió por el Arquitecto Municipal un nuevo informe en el que hacía referencia a su anterior informe, de 24 de abril de 2019, indicando que existían fisuras en las paredes medianeras, que se había puesto en conocimiento de la propiedad instándoles a que mantuvieran el edificio en las debidas condiciones de seguridad y salubridad, conforme al art. 180 de la LOTUP (DOC. 4 del expediente O.E. parte I).

En la nueva visita pudo constatar el aumento progresivo de las fisuras, por lo que indicaba que debía ordenarse a la propiedad la reparación de los daños observados en las

medianeras, bajo dirección facultativa, para mantener el inmueble en las debidas condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad.

Añadía que, atendido el tiempo transcurrido desde la última inspección cabía promover un informe de evaluación a cargo de un facultativo competente, para describir los desperfectos que se aprecian en el inmueble, las posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructural y para rehabilitar las condiciones de habitabilidad de sus dependencias.

A la vista de dicho informe, se requirió la emisión de un informe técnico de valoración y plazo para la emisión de una orden de ejecución (DOC. 5 del expediente O.E. parte I), siendo el mismo emitido por el Arquitecto Municipal, con fecha 18 de diciembre de 2019, indicando que las actuaciones sobre el inmueble dependían del informe de evaluación del edificio, por lo que había que requerir a los propietarios para que lo presentaran, pero no obstante, atendiendo al estado de la edificación podía estimarse un módulo de 423,65 €/m² construido, por lo que aplicándolo a la superficie por planta del edificio, resultaba un presupuesto de ejecución material de 50.838 €, más 5.083,80 € por honorarios de redacción del proyecto, dirección de obra y coordinación de seguridad y salud (DOC. 6 del expediente O.E. parte I).

Consta acreditado que a la vista de lo actuado, la Administración adoptó la Resolución de Alcaldía núm. 5473/2019, de 27 de diciembre de 2019 (DOC. 9 del expediente O.E. parte I), por el que se acordó:

"PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en el art. 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, poner de manifiesto el del expediente O.E. parte a los interesados y concederles un plazo de diez días para que aleguen y presenten documentos y las justificaciones que estimen pertinentes.

SEGUNDO. Ordenar a la [REDACTED], que en el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS aporte el Informe de Evaluación del Edificio, contando desde el día siguiente a la finalización del plazo de diez días de audiencia anteriormente citado, y en el plazo improrrogable de UN MES el proyecto técnico para, conforme a aquel IEE, solicitar la oportuna licencia de obras.

TERCERO. Para el caso de no acatar lo anterior, ordenar a la [REDACTED], la reparación de los daños que se han apreciado en las medianeras y la consolidación de la esquina posterior de la edificación, para conservar o rehabilitar las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad y uso efectivo de aquél.

Dichos trabajos deberán realizarse en el plazo de DOS MESES y su valoración, según el informe técnico transcrito es de 55.921,8 €, correspondiente a los honorarios de redacción del proyecto y dirección de las obras y presupuesto de ejecución material de las mismas.

Para la ejecución de dichas tareas no se requiere la obtención de licencia de obras, bastando la presente Orden para la resolución de los reparos advertidos. No obstante, deberán contar con un proyecto, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, así como Estudio de Seguridad y Salud y la oportuna Dirección Facultativa.

A los efectos de lo dispuesto en las siguientes disposiciones se entenderá que no se han ejecutado los trabajos ordenados en tanto en cuanto no sea comunicada tal circunstancia expresamente a esta Administración.

CUARTO. Apercibir a los interesados que, en caso de incumplimiento de lo ordenado en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá imponer hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras y de conformidad con los criterios indicados en la parte expositiva.

QUINTO. Apercibir a los interesados que, en caso de incumplimiento de lo ordenado, el Ayuntamiento podrá hacer uso de la ejecución subsidiaria y a costa de aquéllos”.

Consta acreditado que dicha resolución fue notificada a la [REDACTED], con fecha el 3 de enero de 2020 (DOC. 10 del expediente O.E. parte I). y a cada uno de los propietarios que integran [REDACTED], sin que por parte de los mismos se realizara actividad alguna tendente a cumplir dicha orden de ejecución.

Ello motivó que por Resolución de Alcaldía núm. 696/2020, de 19 de febrero de 2020 (DOC. 47 del expediente O.E. parte II), y en base a los informes técnicos y jurídico emitidos, y a la vista del estado en el que se encontraba el edificio, se ordenase a la [REDACTED] el apuntalamiento del edificio, en el plazo máximo de 15 días, y la presentación de un proyecto de rehabilitación del inmueble en el plazo improrrogable de un mes, con advertencia de que de no acatar dicha orden debía reparar los daños advertidos en el inmueble tanto por los servicios técnicos municipales como por el arquitecto contratado por la propiedad.

Dicho requerimiento fue nuevamente desatendido, lo que provocó que en fecha 22 de abril de 2020, por el Arquitecto Municipal se emitiera un informe en el que dejaba constancia de que, cumplido el plazo para la ejecución de los trabajos ordenados, no había constancia de que se hubieran realizado y no se había presentado el informe de evaluación del edificio, lo que motivó que en fecha 23 de abril de 2020, fuera presentado por la sede electrónica, por el arquitecto [REDACTED] el documento de “Comunicación de riesgo inminente tras la inspección del informe de conservación del edificio (ICE)”, señalando como actuaciones procedentes el vallado del entorno, el desalojo total de la edificación, el apuntalamiento de todo el edificio y la demolición de los elementos con riesgo de caída (DOC. 62 del expediente O.E. parte III).

Ante la inactividad de la [REDACTED] por el TAG municipal, con fecha 27 de mayo de 2020, se emitió un informe jurídico indicando que, sin perjuicio de los ahora requerido por el Arquitecto Municipal, procedía la adopción de las medidas de **ejecución forzosa** puestas de manifiesto en los Decretos de orden de ejecución de 29 de diciembre de 2019 y 19 de febrero de 2020, al haberse **incumplido todas y cada una de las órdenes y sus plazos emitidas por la Administración municipal**, incluyendo la ejecución de las actuaciones indicada por el citado técnico municipal y la **imposición de una primera multa coercitiva mensual de 1.500 €**, con apercibimiento de imposición de multas sucesivas y, en su caso, el traslado de las actuaciones por un posible delito de desobediencia a la autoridad (DOC. 73 del expediente O.E. parte III).

Al persistir en el incumplimiento, por resolución de Alcaldía núm. 1957/2020, de 5 de junio de 2020, se acordó imponer una **segunda multa coercitiva** a la comunidad de propietarios y, en su defecto, a sus comuneros de forma solidaria, una segunda multa coercitiva de 2.000 €, reiterar la orden de ejecución de la intervención urgente, con

advertencia de sucesivas multas coercitivas (DOC. 89 del expediente O.E. parte IV). Siendo notificado a todos los interesados (DOC. 90 a 99 del expediente O.E. parte IV).

El 10 de junio de 2020, por el Arquitecto Municipal se informó que, a dicha fecha, los trabajos ordenados por Decreto de 27 de mayo de 2020 no habían sido realizados (DOC. 100 del expediente O.E. parte IV).

Por Resolución de Alcaldía núm. 2066/2020, de 11 de junio de 2020, se acordó reiterar la orden de ejecución y dar traslado al Ministerio Fiscal de las actuaciones, por la presunta comisión de un delito de desobediencia a la autoridad (DOC. 102 del expediente O.E. parte IV). Dicha resolución fue notificada a los interesados a través de correo certificado, entre los días 16 y 18 de junio de 2020, conforme obra a los DOC. 103 del expediente O.E. parte IV y DOCS. 104 a 112 del expediente O.E. parte V.

A los efectos de imponer una nueva multa coercitiva, se solicitó informe al departamento municipal de arquitectura, por lo que el Arquitecto Municipal, emitió un nuevo informe de fecha 13 de agosto de 2020 en el que, tras la inspección del inmueble, constató que se habían producido nuevos desprendimientos desde su anterior informe de 4 de junio de 2020, y que por ende, era procedente la tramitación del expediente de declaración de ruina (DOC. 139 del expediente O.E. parte VI).

TERCERO.- Del anterior relato de hechos se desprende que el mal estado del edificio en cuestión (que no ha sido nunca negado por la parte recurrente), dio lugar a la tramitación de una serie de órdenes de ejecución destinadas a poner en seguridad el mismo y, en la medida de lo posible, conseguir su rehabilitación, sin que, ninguna de dichas órdenes de ejecución fueran cumplidas por la propiedad del edificio, tal como legalmente le correspondía. En lugar de llevar a cabo las actuaciones que sus propios técnicos indicaron, sin discrepar en ningún momento de lo manifestado por el Arquitecto Municipal, la comunidad recurrente y sus componentes se dedicaron a presentar escritos, alegaciones y recursos, permitiendo que el estado de la edificación se deteriorara por efecto de las inclemencias meteorológicas y por el propio paso del tiempo sin atajar las deficiencias estructurales acreditadas, es decir, sin hacer nada.

Está acreditado que, ni en vía administrativa, ni en vía judicial (Procedimiento Ordinario núm. 292/2020) se ha puesto en cuestión la necesidad y procedencia de la adopción de dichas medidas para la conservación del edificio y la protección de los posibles daños que pudiera causar su estado. Entre otros aspectos, porque en la regulación de esta actuación contenida en los arts. 180 a 182 de la LOTUP, se impone a los propietarios el deber de indicar las concretas actuaciones que se llevarán a cabo para dar cumplimiento a las órdenes de ejecución dadas por la Administración.

Resulta evidente que es la propiedad la que tenía que adoptar las medidas contenidas en las sucesivas órdenes de ejecución, pero desde un inicio la comunidad de propietarios, titular del inmueble, ha intentado desviar la atención hacia la cuestión relativa a la causa del deterioro de la edificación y, sobre todo, a la determinación de quién es el responsable de dicho deterioro, apuntando claramente a que lo que pretendía, en lugar de rehabilitar o reparar cumpliendo sus obligaciones, era reclamar una supuesta responsabilidad patrimonial al Ayuntamiento. Ello desembocó en la declaración de ruina legal, derivada del paulatino deterioro del edificio, por un incumplimiento, imputable a [REDACTED], de su deber de conservación con las consecuencias que de ello se derivan, previstas en los artículos 184 y 185 de la LOTUP.

Por tanto, tal y como sostiene la Administración demandada, los propietarios eran los obligados a ejecutar las obras de mantenimiento y, posteriormente, las necesarias para

evitar la ruina del edificio y si consideraban que las causas del mal estado de su edificio eran imputables a un tercero, podrían haber ejercitado sus acciones frente al mismo, pero ello no les relevaba de su obligación de mantenimiento que ha quedado claramente incumplida, conforme ha quedado acreditado.

En consecuencia, y por lo expuesto, es por lo que procede desestimar el recurso presentado, y confirmar integralmente las resoluciones que se impugnan, por considerar que las mismas son ajustadas a Derecho.

CUARTO.- Conforme al artículo 139 de la LJCA, de conformidad con la nueva redacción dada por la Ley 37/2011 de Medidas de Agilización Procesal, atendiendo al criterio del vencimiento objetivo, procede imponer las costas del presente procedimiento a la parte actora quien ha visto desestimadas todas sus pretensiones.

Vistos los preceptos citados y demás de aplicación,

FALLO

Que debo DESESTIMAR el recurso contencioso-administrativo interpuesto por [REDACTED] frente a la Resolución nº2513/2021 de 3 de junio de 2021 de la Alcaldía Presidencia de Alcoy que declara el incumplimiento del deber de conservación del inmueble por parte de [REDACTED], CONFIRMANDO la misma en su integridad, por considerarla ajustada a Derecho. Y todo ello, con expresa imposición de las costas procesales causadas a la parte actora.

Notifíquese a las partes la presente resolución, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de apelación en el plazo de QUINCE días en este Juzgado, para su conocimiento por la Sala de Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

Hágase saber a las partes, que en caso de interponer recurso contra la presente resolución, deberá constituir depósito en la forma establecida en la L.O 1/2009 de 3 de noviembre, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado, con nº 4611.

Así por esta mi sentencia de la que se deducirá testimonio para su unión a los autos de que dimana, la pronuncio, mando y firmo.

Publicación.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Magistrado-Juez que la dictó, estando celebrando audiencia pública, en el mismo día de su fecha, doy fé.