

### Expediente CP-3747

Cliente... : AYUNTAMIENTO DE ALCOY  
Contrario : ██████████  
Asunto... : PROCEDIMIENTO ORDINARIO 820/2021  
Juzgado.. : CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO 2 ALICANTE

## Resumen

### Resolución

**08.03.2023**      **LEXNET**  
**SENTENCIA ESTIMATORIA SIN COSTAS**

### Términos

**29.03.2023**      **FINA PLAZO RECURSO DE APELACIÓN**

---

Saludos Cordiales

# JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NÚMERO DOS DE ALICANTE

Dirección: Calle Pardo Gimeno nº 43, 4ª planta  
Teléfono: 966902710/11/09-966902643/44/45; fax:965936169/966902724

**RECURSO ORDINARIO:** 000820/2021

**DEMANDANTE:** [REDACTED]

**ABOGADO:** ;

**PROCURADOR:** D/Dª EVA GUTIERREZ ROBLES

**DEMANDADO/S:** AYUNTAMIENTO DE ALCOY

**SOBRE:** URBANISMO

## SENTENCIA Nº 43/2023

En la Ciudad de ALICANTE, a quince de febrero de dos mil veintitrés.

Visto por el Ilmo. Sr. D. JAVIER LATORRE BELTRÁN, Magistrado-Juez del JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NÚMERO DOS DE ALICANTE, el Procedimiento Ordinario nº 000820/2021 seguido a instancia de [REDACTED] representado/a por el/la Procurador/a de los Tribunales D/Dª. EVA GUTIERREZ ROBLES, y asistido/a por el/la letrado/a D/Dª. Irene Rico Matute, contra el/la AYUNTAMIENTO DE ALCOY, frente a la resolución de fecha 14 de septiembre de 2021.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por [REDACTED], se interpuso demanda de procedimiento ordinario contra el/la AYUNTAMIENTO DE ALCOY, frente a la resolución de fecha 14 de septiembre de 2021, por la que se desestimaba el recurso de reposición interpuesto contra la Orden de ejecución dictada el 18 de marzo con relación al inmueble sito en la calle SANT MATEU número 12 de ALCOY.

La mercantil recurrente interesa que se dicte sentencia por la que se deje sin efecto la resolución recurrida por no ser conforme a derecho. Subsidiariamente, que se acuerde modificar la Orden de ejecución atendiendo las obras necesarias que la parte demandante mantiene conforme al

informe pericial aportado.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda, se dio traslado de la misma a la/s parte/s demandada/s, interesando que se dicte sentencia en la que se desestimen las pretensiones de la parte demandante.

La cuantía del procedimiento se fijó en indeterminada.

**TERCERO.-** Abierto el juicio a prueba y previa declaración de pertinencia, se llevó a cabo la propuesta por las partes, con el resultado que obra en autos.

**CUARTO.-** En la sustanciación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.- Objeto de recurso y pretensiones de las partes.**

Es objeto de recurso, la resolución de fecha 14 de septiembre de 2021, por la que se desestimaba el recurso de reposición interpuesto contra la Orden de ejecución dictada el 18 de marzo con relación al inmueble sito en la calle SANT MATEU número 12 de ALCOY.

Con fecha 18 de marzo de 2021, la Administración dictó el Decreto 1136/2021, ordenando a la propiedad de la calle SANT MATEU número 12, que efectuará los trabajos necesarios para subsanar las deficiencias puestas de manifiesto en el Informe de Evaluación de Edificio (IEE). Para ello, se daba a la parte demandante el plazo de seis meses para que acreditase ante la Administración la ejecución de las obras requeridas, cuya valoración a la baja ascendía a 117.000 €, según el informe de la Unidad Técnica de Patrimonio y Urbanismo en relación al IEE.

Disconforme con la decisión municipal, la recurrente interpuso recurso de reposición frente al Decreto 1136/2021, dando lugar a la resolución que se recurre en este procedimiento.

La demandante pretende que se deje sin efecto la resolución recurrida y, subsidiariamente, que se acuerden los trabajos de reparación con arreglo a la valoración efectuada por el perito de parte.

La Administración interesa que se desestime el recurso por ser la resolución recurrida conforme a derecho.

## **SEGUNDO.- Ejecución de las obras de conservación.**

La Administración inició un expediente que finalizó con el Decreto de 18 de marzo de 2021, ordenando a la parte demandante que realizase una serie de trabajos necesarios de subsanación de deficiencias en el edificio sito en la calle SANT MATEU número 12 de ALCOY.

La Administración invoca la aplicación del artículo 180 de la LOTUP y 191 del TRLOTUP. También se refiere a los artículos 2 y 9 de la Ordenanza reguladora de la Inspección Técnica de Edificios y del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Tanto la Administración como la parte demandante están de acuerdo en que se tienen que ejecutar en la propiedad de la parte demandante obras encaminadas a conservar el edificio. Así, toda la fundamentación de la parte demandante atiende a que se proceda a minorar el importe de los trabajos a ejecutar. De hecho, en el año 2015 la Administración ya obligó a la demandante a ejecutar obras de conservación, fijando el importe de la reparación en 36.934 €. Es cierto que en un primer momento, la Administración fijó el importe de las obras a realizar en algo más de 93.000 €, si bien, tras la presentación por la parte demandante del oportuno recurso, el importe definitivo de reparación quedó fijado en 36.934 €.

El año 2021, la Administración vuelve a inspeccionar el

edificio, dando lugar a las resoluciones objeto de este procedimiento.

A la vista de ello, la pretensión principal de la parte demandante no puede más que ser rechazada, siendo preciso analizar la pretensión subsidiaria, en tanto que la recurrente acepta que deben realizarse labores de conservación del edificio. Así, por ejemplo, en la página 7 del escrito de demanda, la demandante dice literalmente lo siguiente:

*"Esta parte no se niega, como ya ha quedado demostrado desde el inicio de su adquisición, a realizar obras de mantenimiento del edificio.*

*Pero, las obligaciones que el consistorio considera están lejos de las que esta parte considera por ley".*

Por este motivo, se rechaza la pretensión principal de que se deje sin efecto la Orden de ejecución recurrida, siendo preciso analizar la pretensión subsidiaria en la que la demandante cuestiona el importe de las obras que tienen que ser ejecutadas.

### **TERCERO.- Prevalencia del dictamen pericial de parte.**

Como ya ha sido señalado en el anterior fundamento de derecho, es necesario examinar la pretensión subsidiaria contenida en el escrito de demanda, que se refiere a que el importe de las obras a realizar venga determinado por lo dispuesto en el documento 5 del escrito de demanda, consistente en un dictamen pericial de parte.

La Administración, en la Orden recurrida en este procedimiento, en el folio 57 el expediente administrativo, concreta el importe de los trabajos a realizar, con la consiguiente valoración. Así, el Arquitecto técnico municipal, viendo el Informe de Valoración del Edificio incorporado al expediente administrativo, distingue las siguientes partidas:

1) *CERRAMIENTOS EXTERIORES: Reparación de desperfectos existentes, limpieza general y adecuación de*

*carpinterías, tanto fachadas recayentes a la vía pública como a patio interior.  $1200 \text{ m}^2 \times 35 \text{ €/m}^2 = 42.000 \text{ €}$ .*

*2) CUBIERTA INCLINADA: Revisión general de los faldones y encuentros, reparación de filtraciones y adecuación de canalones y baja antes.  $600 \text{ m}^2 \times 20 \text{ €/m}^2 = 12.000 \text{ €}$ .*

*3) CUBIERTAS PLANAS: Impermeabilización, reconstrucción y adecuación de sumideros, pendientes y encuentros.  $150 \text{ m}^2 \times 60 \text{ €/m}^2 = 9000 \text{ €}$ .*

*4) ESTRUCTURA: Revisión de toda la estructura del edificio, reparación, refuerzo y/o consolidación de zonas apuntaladas y colapsadas, seguimiento, estudio y estabilización para los elementos afectados por flechas, grietas y demás zonas estructurales dañadas.  $2700 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2 = 40.500 \text{ €}$ .*

*5) SALUBRIDAD: Desalojar a todas las aves que habitan en el edificio, y cadáveres de aves existentes en el edificio.  $2700 \text{ m}^2 \times 5 \text{ euros/m}^2 = 3500 \text{ €}$ .*

La valoración total de las obras asciende a 117.000 €.

En el documento 5 del escrito de demanda, el perito de parte valora las obras en 24.400 €.

A la vista del contenido de estos informes, cabe decir que tanto la valoración que hace la Administración como el perito de la parte demandante es excesivamente genérica y poco concreta. Ahora bien, pese a la falta de concreción de ambas valoraciones, es necesario optar por una de ellas, teniendo en cuenta que ambas partes coinciden en la necesidad de ejecutar obras de conservación. La Administración valora las partidas a ejecutar en 117.000 €, mientras que la parte demandante lo hace en 24.400 €.

De ambas valoraciones, debe prevalecer la que presenta la parte demandante, dadas las contradicciones o ambigüedades que contiene el informe de la Administración. En el folio 55 del expediente administrativo, cuando la Administración, en la resolución recurrida, se refiere a la visita de inspección ocular por el exterior e interior de la edificación

de la demandante, se describen los trabajos que faltan por ejecutar y al folio siguiente del expediente administrativo (56), al referirse a la ESTRUCTURA, se dice lo siguiente: *"El edificio se ha observado, en general, en aceptable estado estructural, existiendo un colapso y zona apuntalada"*.

En el folio 57 del expediente administrativo, al valorar el Arquitecto técnico la obra a ejecutar en la ESTRUCTURA, incluye la totalidad de los metros construidos de la edificación de la demandante, pese a señalar la propia Administración en la inspección ocular que el edificio presentaba un aceptable estado estructural. En este concreto extremo, el perito de la parte demandante indica que algunas zonas del edificio están apuntaladas, estas zonas tienen una superficie pequeña, de alrededor de 80 m<sup>2</sup> frente a los más de 2500 m<sup>2</sup> construidos. Por tanto, si la propia Administración refiere que la edificación presenta un estado estructural aceptable, lo que no es posible es hacer una valoración que afecte a la totalidad de los metros construidos cuando las zonas colapsadas apuntaladas tienen una superficie muy pequeña.

Lo mismo cabe decir del apartado relativo a SALUBRIDAD, al incluir la Administración, de forma genérica, la totalidad de los metros del edificio, sin precisar si todo el edificio contiene los excrementos y cadáveres a los que se hace referencia.

Con relación a la partida de CERRAMIENTOS EXTERIORES, la Administración, en la inspección llevada a cabo dice que *"se trata de unos cerramientos con un estado de conservación aceptable pero con necesarias intervenciones puntuales por daños existentes, fruto del paso de los años y su exposición al exterior"*. La valoración que hace la Administración de esta partida, 42.000 €, es excesiva, debiendo admitir la que propone la parte demandante. La Administración se refiere, de forma genérica, a 1200 m<sup>2</sup>, sin concretar si, efectivamente, están afectados cerramientos que ocupan 1200 m<sup>2</sup>, teniendo en cuenta que se dice que los cerramientos están en un estado de conservación aceptable. Parece que la Administración pretende la sustitución de todos los cerramientos cuando, viendo las fotografías unidas a los folios 1 y siguientes del expediente administrativo, algunos cerramientos están en buen estado de conservación, como dice la propia Administración.

En definitiva, estas consideraciones llevan a admitir la valoración que presenta la parte demandante frente a la que hace la Administración. Obviamente, nada impide a la Administración, una vez ejecutadas las obras de conservación, instar nuevas actuaciones si los elementos defectuosos no han sido reparados en cumplimiento del necesario deber de conservación.

Por ello, se estima la pretensión subsidiaria contenida en el escrito de demanda, debiendo modificarse la Orden de ejecución que se recurre, en el sentido de admitir el importe de las reparaciones a realizar propuesto por la parte demandante en el dictamen pericial aportado como documento 5 del escrito de demanda.

#### **CUARTO.- Costas.**

Conforme a la regulación contenida en el artículo 139.1 LJCA, no procede condena en costas al existir serias dudas de hecho o de derecho que han sido examinadas en esta sentencia.

Vistos los preceptos citados y demás de aplicación,

### **FALLO**

1.- Que debo ESTIMAR el recurso contencioso-administrativo interpuesto por [REDACTED] frente a la resolución del AYUNTAMIENTO DE ALCOY, referida en el encabezamiento de la presente resolución, acto administrativo que debe ser modificado, debiendo ejecutarse las obras sobre la propiedad del demandante de acuerdo con el importe fijado en el documento 5 del escrito de demanda.

2.- No procede condena en costas.

**RÉGIMEN DE RECURSOS:** Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de apelación en el plazo de QUINCE días desde su notificación, mediante escrito razonado, ante este Juzgado y para su resolución por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia.

*Conforme a la disposición adicional decimoquinta de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.*

*No se admitirá a trámite ningún recurso sin la previa constitución de depósito, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado, de 25 euros para la interposición de recursos contra resoluciones que no pongan fin al proceso ni impidan su continuación dictadas por el Juez, Tribunal o Secretario Judicial; 50 euros si se trata de recurso de apelación contra sentencias o autos que pongan fin al proceso o impidan su continuación; y 30 euros si se trata de recurso de queja.*

*Queda excluida de la consignación la formulación del recurso de reposición previo al de queja, así como cualquier recurso interpuesto por el Ministerio Fiscal, el Estado, las Comunidades Autónomas, las entidades locales y los Organismos autónomos dependientes de todos ellos y quienes tengan reconocido el derecho de asistencia jurídica gratuita.*

*La exigencia de este depósito es compatible con el devengo de la tasa exigida por el ejercicio de la potestad jurisdiccional.*

*Al efectuar el ingreso deberá hacerse constar en el campo referido al concepto "Depósito por Recurso" seguido del código y tipo concreto de recurso de que se trate conforme a la siguiente tabla:*

- 20 *Súplica/ Reposición resoluciones Magistrado (25 €)*
- 21 *Revisión resoluciones Secretario Judicial (25 €)*
- 22 *Apelación (50 €)*
- 23 *Queja (30 €)*

*Si el ingreso se efectúa mediante transferencia bancaria, el código y tipo concreto de recurso deberá indicarse justamente después de especificar los 16 dígitos de la cuenta expediente separado por un espacio.*

*Si se recurriera simultáneamente más de una resolución que pudiera afectar a la misma cuenta expediente deberán hacerse tantos ingresos diferenciados como resoluciones a recurrir, indicando igualmente en el concepto el tipo de recurso de que se trate y añadiendo la fecha de la resolución objeto de recurso con el formato dd/mm/aaaa.*

*En todo caso deberá acreditar haber constituido el depósito mediante la presentación, junto con el recurso, de copia del resguardo u orden de ingreso.*

*Este depósito sólo le será devuelto en el caso de que el recurso sea estimado.*

**NÚMERO DE CUENTA BANCO SANTANDER:**

**0127 0000 85 \_\_\_\_ (número recurso 4 dígitos) \_\_ (año 2 dígitos)**

Así por esta mi Sentencia de la que se deducirá testimonio para su inserción en autos por certificación, lo pronuncio, mando y firmo.





Remisión automatizada *Cicerone* - LexNET

## Remitente:

**Órgano:** JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ALICANTE[0301445002]  
**Tipo de Órgano:** Juzgado de lo Contencioso Administrativo  
**Oficina de Registro:** Juzgado Decano de Alicante (REGISTRO Y REPARTO CONT-ADM)

## Destinatarios:

CRISTINA PENADES PINILLA. [00435] - Ilustre Colegio de Procuradores de Alicante.  
EVA GUTIERREZ ROBLES. [00138] - Ilustre Colegio de Procuradores de Alicante.

**Fecha-Hora envío:** 07/03/2023 10:35:57

## Documentos:

SENTENCIA ORDINARIO TEXTO LIBRE/

## Datos del mensaje:

**Procedimiento:** POR - 820/2021 (Procedimiento Ordinario [ORD])  
**NIG:** 03014 - 45 - 3 - 2021 - 0003112

**En Alicante a 07 de Marzo de 2023**

De conformidad con la legalidad vigente, se informa que los datos personales contenidos en esta comunicación y en la documentación adjunta son confidenciales. Su transmisión, cesión o comunicación a terceros, sea de forma pública o privada, por cualquier medio o procedimiento, y fuera de los supuestos legales, puede ser objeto de sanción por la Agencia Española de Protección de Datos, e incluso ser constitutiva de

delito.



## Mensaje LexNET - Notificación

Fecha Generación: 07/03/2023 12:56

## Mensaje

<b>IdLexNet</b>	202310558938737	
<b>Asunto</b>	030144500020210003559	
<b>Remitente</b>	<b>Órgano</b>	JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 2 de Alicante/Alacant, Alicante/Alacant [0301445002]
	<b>Tipo de órgano</b>	JDO. DE LO CONTENCIOSO
	<b>Oficina de registro</b>	OF. REGISTRO Y REPARTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO [0301400045]
<b>Destinatarios</b>	GUTIERREZ ROBLES, EVA [138]	
	<b>Colegio de Procuradores</b>	Ilustre Colegio de Procuradores de Alacant
	PENADES PINILLA, CRISTINA [435]	
<b>Colegio de Procuradores</b>	Ilustre Colegio de Procuradores de Alacant	
<b>Fecha-hora envío</b>	07/03/2023 10:54:46	
<b>Documentos</b>	LEXNET030144500220230003276_030144500020210003559-3549337-CARATULA_firmado.pdf(Principal)	Catalogación: DOCUMENTACIÓN INDETERMINADA Hash del Documento: abbc957c6dd847448d06f00835a8a1436393ed861eff230a634bf82ed074a75b
	LEXNET030144500220230003276_030144500020210003559-3540496-1.pdf(Anexo)	Catalogación: DOCUMENTACIÓN INDETERMINADA Hash del Documento: d494ff67cc4896ea33613c09f59a31f343897055c77a0efdff7ec06adb794410
<b>Datos del mensaje</b>	<b>Procedimiento destino</b>	ORD Nº 820/2021
	<b>NIG</b>	0301445320210003112
<b>Datos adicionales</b>	Urgente	

## Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
07/03/2023 12:56:01	PENADES PINILLA, CRISTINA [435]-Ilustre Colegio de Procuradores de Alacant	LO RECOGE	
07/03/2023 10:54:59	Ilustre Colegio de Procuradores de Alacant (Alicante/Alacant)	LO REPARTE A	PENADES PINILLA, CRISTINA [435]-Ilustre Colegio de Procuradores de Alacant

(\*) Todas las horas referidas por LexNET son de ámbito Peninsular.