



Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 34 de Madrid

C/ Gran Vía, 52 , Planta 6 - 28013
45020020

NIG: 28.079.00.3-2016/0023199

Procedimiento Ordinario 434/2016

Demandante/s:

PROCURADOR D./Dña.

Demandado/s: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE
POZUELO DE ALARCON

LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

D./Dña.

LETRADO D./Dña.

D./Dña. , Letrado/a de la Admón. de Justicia
del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 34 de Madrid

DOY FE: Que en el **Procedimiento Ordinario 434/2016** se ha dictado resolución
del siguiente tenor literal:

Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 34 de Madrid

C/ Gran Vía, 52 , Planta 6 - 28013
45029710

NIG: 28.079.00.3-2016/0023199

Procedimiento Ordinario 434/2016

Demandante/s:

POZUELO DE ALARCON

PROCURADOR D./Dña.

Demandado/s: GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE
POZUELO DE ALARCON

LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

D./Dña.

LETRADO D./Dña.

SENTENCIA Nº 38/2018

En Madrid, a doce de febrero de dos mil dieciocho.



Vistos por mí, Doña [redacted] Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 34 de Madrid, los presentes autos de Procedimiento Ordinario nº 434/2016 en los que figura como parte demandante la Comunidad de Propietarios de la calle [redacted] de Pozuelo de Alarcón, representada por la Procuradora Doña [redacted] y bajo la dirección letrada de Doña [redacted], y como parte demandada el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, bajo la dirección letrada de sus servicios jurídicos, sobre URBANISMO- ORDEN DE EJECUCIÓN.

Ha sido parte Doña [redacted] representada y bajo la dirección letrada de Doña [redacted]

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Procuradora [redacted], en la representación indicada y por medio de escrito que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, se interpuso recurso contencioso-administrativo contra la Resolución del Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, de fecha 13 de septiembre de 2016, expediente administrativo nº [redacted]

SEGUNDO.- Admitido a trámite el recurso, se solicitó a la Administración la remisión del oportuno expediente administrativo, del que se dio traslado a la parte recurrente para que formalizara la demanda quien, mediante escrito de fecha [redacted], formalizó su demanda en la que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes, terminó suplicando “acuerde:

1º.- Que se anule la resolución dictada por el GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO, GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN, con domicilio en la Pieza Mayor numero 1 de Pozuelo de Alarcón código postal 28223 (Madrid), dictada en fecha 13 de septiembre de 2015, notificada a mi representada en fecha 21 de septiembre de 2016, expediente: C.E.U. [redacted], Órgano de Unidad Administrativa: Disciplina, informes y recursos asunto: orden de ejecución, en resolución del recurso

potestativo de reposición y, que previamente se interpuso recurso potestativo de reposición contra la Resolución del Gerente Municipal de Urbanismo, Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón (Madrid), de fecha 12 de enero de 2016 al no ser ajustada a Derecho.

2º.- Que se reconozca y se acuerde el derecho a mi representada la Comunidad de Propietarios de la Calle [redacted] de Pozuelo de Alarcón a que se resuelva conforme a Derecho, dejando sin efecto la resolución que se impugna y sin efecto, los informes técnicos de: [redacted] Arquitecto Técnico Municipal, Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, emitidos en fechas 20 de febrero de 2014, 24 de febrero de 2014, 25 de febrero de 2014, 8 de agosto de 2014 y 23 de noviembre de 2015, dejar sin efecto el informe de la Técnico Doña [redacted] Técnico de Salud Pública del Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón del Área de Sanidad del Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, informe emitido en fecha [redacted] de octubre de 2014, así como dejar sin efecto informe-dictamen pericial del Arquitecto D. [redacted] de fecha 14 de abril de 2015; así como dejar sin efecto los presupuestos aportados por la Sr. [redacted] en representación de la propiedad del Inmueble [redacted] a expediente administrativo (folios 223 a 274) a excepción del presupuesto entregado por la Propiedad del bajo a) en fecha 17 de junio de 2013 aprobado por mayoría en Junta Extraordinaria de Propietarios de fecha 17 de noviembre de 2015 y que consta en actuaciones folio 277 de expediente administrativo y en documento número 13 (13.2) y en documento número 55.11 incorporados a este escrito, constando todo lo anterior en expediente administrativo aportado a procedimiento por la Entidad Local y en la documental aportada por esta parte, con solicitud se resuelva conforme a nuestro informe pericial del Arquitecto D. [redacted] emitido en fecha 23 de febrero de 2017 e incorporado al presente escrito como documento número 63 y, en base a lo manifestado en el cuerpo de este escrito de demanda al entenderse ajustado a Derecho, dictándose sentencia estimatoria a nuestras pretensiones y con solicitud de condena en costas a la parte demandada.”

TERCERO.- Evacuado el oportuno traslado, la Administración demandada presentó escrito de contestación a la demanda formulada por la actora en el que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimaba de aplicación, terminó suplicando “sea dictada en su

día Sentencia que desestime íntegramente la demanda y confirme la resolución administrativa objeto de esta Litis, con expresa imposición de costas a la recurrente.”

Por la representación procesal de Doña _____ se presentó escrito de contestación a la demanda formulada por la actora en el que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimaba de aplicación, terminó suplicando “sea dictada en su día Sentencia que desestime íntegramente la demanda y confirme la resolución administrativa objeto de esta Litis, con expresa imposición de costas a la recurrente.”

CUARTO.- Habiéndose solicitado el recibimiento del pleito a prueba, se practicó la interesada y declarada pertinente en los plazos prevenidos, y con el resultado obrante en autos.

QUINTO.- Solicitada la presentación de conclusiones por la parte demandante, el Juzgado acordó de conformidad con lo interesado, presentándose los escritos de conclusiones con el resultado obrante en autos, declarándose los mismos conclusos y quedando pendientes de dictar esta resolución.

SEXTO.- En la tramitación del presente juicio se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se interpone el presente recurso contencioso- administrativo contra la Resolución del Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, de fecha 13 de septiembre de 2016, expediente administrativo nº O.E.U _____ que acuerda desestimar el recurso de reposición interpuesto por la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la calle _____ de Pozuelo de Alarcón contra la Resolución de _____ de enero de 2016 por la que se le ordena para que en el plazo de 10 días proceda a adoptar las medidas necesarias que garanticen la seguridad y salubridad de la vivienda sita en la calle _____, _____, de Pozuelo de Alarcón, así como ejecute las obras necesarias para el mantenimiento de la vivienda endebidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigidas por la normativa urbanística, y, naturalmente esta última.

La parte recurrente solicita se declare la nulidad de la orden de ejecución por no ser responsable la Comunidad de Propietarios; insiste que la patología se debe a causas imputables al propietario de la vivienda quien tiene obligación de mantener en buen estado de conservación sus pisos. Añade que la finca mantiene buen estado de conservación en los elementos comunes a excepción de la vivienda bajo a) por su utilización inadecuada y que se pretende introducir mejoras en la vivienda que supondrían un agravio comparativo con el resto de propietarios del edificio. Finalmente, alega vulneración del art. 24 CE así como la ausencia de obviando trámites esenciales de información a la Comunidad de Propietarios,

La Administración demandada y la codemandada se opusieron a la demanda formulada de contrario por los motivos expuestos en la resolución recurrida. Afirma que las deficiencias detectadas afectan a elementos comunes del edificio cuya conservación y mantenimiento corresponde a la Comunidad de Propietarios de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal.

SEGUNDO.- Conviene recordar, como señalan las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 29 de Noviembre de 1996 y 12 de Septiembre de 1997 que, dentro del contenido normal del derecho de propiedad inmobiliaria, se integra el deber legal urbanístico de los propietarios de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos; y así lo dispone el Artículo 12 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid que impone a los propietarios del suelo la obligación de *“h) Conservar las edificaciones, las construcciones y las instalaciones existentes de modo que cumplan en todo momento los requerimientos mínimos exigibles para la autorización de su uso, procediendo a las obras y los trabajos de mantenimiento, reparación, saneamiento y, en su caso, rehabilitación. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos.”*

En concreto, el Artículo 168 de la Ley 9/2001, del Suelo, en relación con el deber de conservación y rehabilitación establece que *“Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo...”*

Por su parte, el art. 170 de la Ley 9/2001, del Suelo dispone que “1. Los Ayuntamientos deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo...” añadiendo que “2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.

b) Imposición de las sanciones previstas en la presente Ley.

c) Subsidiariamente, la Administración actuante podrá declarar en situación de ejecución por sustitución el inmueble correspondiente, sin necesidad de su inclusión en área delimitada al efecto, para la aplicación del régimen de ejecución mediante sustitución del propietario.

d) Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.”

TERCERO.- Lo que discute la parte recurrente no es la necesidad de reparar sino que la obligación impuesta en la resolución recurrida le corresponda a la misma, cuestión que, en los términos planteados, excede del ámbito propio de esta jurisdicción.

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; siendo obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad (artículo 10).

Pues bien, los defectos apreciados se refieren al solado de la planta baja del edificio que se encuentra en la vivienda ... elemento común del edificio respecto del cual la obligación inmediata de conservación y reparación corresponde a la Comunidad de propietarios. En efecto, todos los peritos coincidieron en señalar que las humedades de la vivienda se han producido por capilaridad, reconociendo el propio perito propuesto por la parte recurrente que *“efectivamente existe una humedad en el subsuelo que ha provocado humedades por capilaridad y abombamiento del suelo”*, insistiendo que hay una entrada de agua por el subsuelo de la vivienda –de origen desconocido- que requiere la debida impermeabilización de la solera, añadiendo que el solado de la vivienda es un elemento común. En el mismo sentido, tanto el perito propuesto por la parte codemandada como todos los informes emitidos por los servicios técnicos municipales coinciden en señalar que el origen de los daños está en una deficiente impermeabilización del solado, que constituye un elemento común del edificio. En definitiva, consta que, por motivos que se desconocen, existe agua acumulada bajo la solera de la vivienda del ... y que ello ha provocado, por capilaridad, filtraciones y humedades en toda la vivienda. Ello, además, según consta en los informes técnicos municipales y se aprecia en las fotografías aportadas, ha generado tales condiciones de humedad en la vivienda que la dejan impracticable para su uso como tal, por motivos de insalubridad, siendo actualmente inhabitable. Por tanto, estando el origen de los daños en el solado del edificio que es un elemento común, la Comunidad de Propietarios viene obligada, por imperativo del art. 170 LSCM, a realizar cuantas reparaciones sean necesarias.

A partir de aquí, si los daños en la vivienda se han agravado por la colocación de un suelo de sintasol o por una indebida ventilación de las distintas habitaciones es algo que, como afirma el Ayuntamiento demandado, nada tiene que ver con el origen y la causa de los daños y, en consecuencia, con la orden de ejecución aquí recurrida. Ello sin perjuicio de que dicha Comunidad pueda, en su caso, repetir el gasto al causante del defecto, cuestión que, como se adelantaba, excede del objeto posible del enjuiciamiento. El artículo 4 de la Ley de la Jurisdicción permite el enjuiciamiento con carácter prejudicial de cuestiones de índole civil y, precisamente, ello posibilita delimitar el que los defectos se refieran a un elemento común de un edificio o a un elemento privativo pues de ello depende que el deber urbanístico de conservación y la subsiguiente orden de ejecución corresponda y se dirija contra la comunidad o contra el propietario del piso o local individualizado. Lo que no permite es enjuiciar la causa de tales deficiencias, como pretende la parte recurrente, porque esta cuestión y la subsiguiente responsabilidad –de orden civil- es ajena a la orden de ejecución, a la potestad administrativa que a través de ella se ejerce y a los intereses públicos que constituyen la razón de ser de esa potestad. Nada impide, como decía, que la comunidad de propietarios repita contra el responsable del defecto del elemento común, pero ello no afecta a la validez de la orden de ejecución.

En conclusión, cabe afirmar no sólo que los daños en la vivienda están acreditados sino que su origen está en un elemento común del edificio, y que la Comunidad de Propietarios ha incumplido con su deber de mantener la finca en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y que, por tanto, la orden de ejecución está plenamente justificada.

Por lo demás, no se entiende la invocación del art. 24 CE ni tampoco la referencia a que se han omitido trámites del procedimiento, habiendo actuado la Administración conforme a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, con audiencia a la Comunidad de Propietarios, resultando además que la resolución impugnada está suficientemente motivada.

Procede, en consecuencia, desestimar el presente recurso contencioso-administrativo.

QUINTO.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley reguladora de esta jurisdicción procede imponer las costas causadas a la parte recurrente. En el ejercicio de la

facultad conferida por el propio artículo 139.3, se limita la imposición de costas a la cifra máxima de 1000 euros a distribuir por mitad entre las dos partes codemandadas.

Vistos los artículos anteriores y demás de general y pertinente aplicación;

FALLO

DESESTIMAR el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la calle _____ de Pozuelo de Alarcón, representada por la Procuradora Doña _____, contra los actos administrativos identificados en el fundamento de derecho primero de la presente resolución.

Con expresa imposición de las costas procesales causadas en esta instancia a la parte recurrente en los términos expuestos en el fundamento de derecho correlativo.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de APELACIÓN en el plazo de QUINCE DIAS a contar desde el siguiente a su notificación, advirtiéndoles que deberá constituir depósito de 50 euros.

Expídanse por el Secretario Judicial las copias y testimonios precisos de esta resolución, y llévase el original de la misma al legajo especial de Sentencias que, de conformidad con el artículo 265 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en este Juzgado se custodia, dejando testimonio fiel de esta en los autos originales.

Así por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

EL MAGISTRADO - JUEZ

PUBLICACIÓN.- En la misma fecha fue leída y publicada la anterior resolución por el/la Ilmo/a. Sr/a. MAGISTRADA-JUEZ que la dictó, celebrando Audiencia Pública. Doy fe.

NOTA: Siendo aplicable la Ley Orgánica 15/99 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y los artículos 236 bis y siguientes de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los datos contenidos en esta comunicación y en la documentación adjunta son confidenciales, quedando prohibida su transmisión o comunicación pública por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia, sin perjuicio de las competencias del Consejo General del Poder Judicial previstas en el artículo 560.1.10 de la LOPJ

Y para que conste y para su remisión a la administración demandada, expido el presente testimonio que firmo .

En Madrid, a 03 de abril de 2018.

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMÓN. DE JUSTICIA

