

SENTENCIA N.º 72/2020

En Vitoria-Gasteiz, a trece de mayo de dos mil veinte.

El/La Sr./Sra. D./D.^a CRISTINA RODRIGUEZ RUIZ, MAGISTRADO(A) del Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 2 de Vitoria-Gasteiz ha pronunciado la siguiente SENTENCIA en el recurso contencioso-administrativo registrado con el número 5/2017 y seguido por el procedimiento ordinario, en el que se impugna: RESOLUCION DE LA CONCEJALA DELEGADA DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ DE 27 DE OCTUBRE 2016 DICTADA EN EL EXPEDIENTE 2016/RJEOE00078.

Son partes en dicho recurso: como demandante COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE PINTOR VERA FAJARDO 3 Y COMUIDAD DE PROPIETARIOS DE GARAJES DE LA CALLE PINTOR VERA FAJARDO 3,5 (A Y B) Y 7 (A Y B) representados y asistidos por el Letrado D. Eduardo Bárbara Gutiérrez; y como demandada AYUNTAMIENTO DE VITORIA GASTEIZ representado y asistido del Letrado de sus servicios jurídicos.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-En fecha 2 de enero de 2017 se presentó recurso contencioso-administrativo por el Letrado D. Eduardo Bárbara Gutiérrez en nombre y representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE PINTOR VERA FAJARDO 3 Y COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE GARAJES DE LA CALLE PINTOR VERA FAJARDO 3,5 (A Y B) Y 7 (A Y B) contra la resolución referenciada.

SEGUNDO.- Por Decreto de 26 de enero de 2017 se admite a trámite el recurso y se requiere a la Administración para que aporte el expediente, y tras dos ampliaciones del mismo, fue emplazado el demandante para la presentación de la demanda, trámite verificado por escrito de 5 de diciembre de 2017, tras lo cual la Administración contestó por escrito de 18 de abril de 2018.

TERCERO.- Por Decreto de 12 de noviembre de 2018 se fija la cuantía del procedimiento como indeterminada y se recibe el proceso a prueba por Auto de 22 de febrero de 2019, admitiéndose la prueba propuesta y declarada pertinente, y, designado perito judicial, aceptó el cargo el 29 de julio de 2019, renunciando a la misma el demandante por escrito de 23 de septiembre de 2019.

CUARTO.- Por Providencia de 4 de octubre de 2019 se declara concluso el periodo de prueba y se acuerda la celebración de vista para el trámite de conclusiones, quedando las partes citadas para el día 8 de enero de 2020, y, solicitada la suspensión de mutuo acuerdo, fue nuevamente señalada el 11 de marzo de 2020, día en que se celebró con el contenido que consta en el soporte audiovisual habilitado al efecto, que ha sido validado por la Sra. Letrado de la Administración de Justicia y unido a las actuaciones.

QUINTO.- Por diligencia de ordenación de 13 de marzo de 2020 quedan los autos pendientes a los efectos del artículo 64.4 de la LJCA, quedando suspendido el plazo anterior por Diligencia de 29 de abril de 2020.

SEXTO.- por Providencia de 13 de mayo de 2020 se declaran los autos conclusos y vistos para Sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se recurre la Resolución de la Conejal Delegado del Departamento de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE VITORIA GASTEIZ de 27 de octubre de 2016 que desestima el recurso interpuesto frente a la Resolución de 1 de julio de 2016 por la que se ordena a la demandante revisar y reparar una serie de baldosas sueltas y/o en mal estado en el plazo de 2 meses con advertencia de ejecución subsidiaria.

Solicita el demandante la anulación de tales resoluciones por entender que la franja objeto de discusión es de uso público aunque sean de titularidad privada, y que se hizo la oportuna cesión con la urbanización; que la delimitación entre la zona de propiedad pública y la zona de propiedad privada de uso público es el borde exterior de las jardineras ubicadas en el espacio libre público y la conservación de las zonas privadas de uso público con calificación residencial colectiva corresponde al Ayuntamiento mientras no estén cerradas; que el Ayuntamiento llevó a cabo obras de reforma de la calle Pintor Vera Fajardo, corriendo con todos los gastos incluyendo la franja de titularidad privada y uso público hasta la línea de fachada de los edificios y el 50% de las obras desde la línea de fachada hacia el interior de las parcelas; que las baldosas cuya reparación exige a los propietarios están fuera de la línea de fachada, luego su conservación y reparación debe ser asumida por el Ayuntamiento según sus propios actos y por aplicación de la Ordenanza OR 6 artículo 6.06.04.02 PGOU; que además es una senda peatonal y el deterioro se ha producido por la indebida circulación de vehículos municipales.

A ello se opondrá AYUNTAMIENTO DE VITORIA por entender que la reparación solicitada asciende a 769,23 euros, que se han llevado a cabo requerimientos similares en la misma zona, siendo asumidos por los propietarios; que en el año 2007 se firmó por la Comunidad de Propietarios y el Ayuntamiento un convenio de colaboración conforme al cual los propietarios asumirían el 50% del coste de reparación y adecuación de los espacios privados de uso público; que la franja discutida es de titularidad privada, tal y como reconoce el demandante, y por aplicación de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, su mantenimiento corresponde al propietario privado; que no se ha constituido ninguna servidumbre de paso a favor del Ayuntamiento ni se ha acreditado la relación causal entre el daño de las baldosas y el paso de vehículos municipales.

Así planteadas las posiciones de las partes, el eje central del pleito es determinar si en la

zona de titularidad privada y de uso público de la calle Pintor Vera Fajardo corresponde al Ayuntamiento o a los propietarios la realización de obras de reparación y conservación, una vez que ambas partes se muestran conformes en la calificación jurídica del tramo discutido.

SEGUNDO.- La Ordenanza OR-6, incluida dentro del Tomo IV: Ordenanzas de la edificación y de los usos del PGOU de Vitoria vigente, dispone en su apartado 6.06.04, párrafo segundo que:

"Siempre que no se trate de espacios cedidos formalmente como zonas verdes o libres de uso y propiedad públicas, se podrá proceder por las comunidades de propietarios o asociaciones privadas de mantenimiento, al cierre de los espacios libres comprendidos dentro de zonas cuya calificación pormenorizada en los planos 1:2000 sea la residencial colectiva. Estas operaciones requerirán licencia municipal e implicarán la subsiguiente obligación privada de conservación de los espacios libres (jardinería, iluminación, instalaciones y mobiliario, etc.) delimitados."

El artículo 199 de la Ley 2/2006, de 30 de junio dispone en su párrafo primero que los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y las obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

En realidad parece que ambos preceptos se están refiriendo a distintas categorizaciones del suelo: el PGOU está haciendo referencia a zonas calificadas como "residencial colectiva" y la Ley del Suelo habla de suelo de titularidad privada.

Es una realidad pacífica para ambas partes que el suelo objeto del presente pleito es de titularidad privada. Por lo tanto, prima facie parece que la reparación y conservación le corresponde a su exclusivo titular, con independencia del uso.

Sin embargo, del PGOU parece desprenderse que los espacios libres que queden dentro de los calificados como zona "residencial colectiva" son de mantenimiento público, salvo que se cierren al uso público.

Por otro lado, se firmó entre el Ayuntamiento y los propietarios afectados un Convenio de Colaboración el 27 de julio de 2009 en el que se conviene que el Ayuntamiento se hará cargo de la reparación de las zonas públicas y de las privadas hasta la zona de fachada y al 50% las zonas privadas desde la fachada al interior y la zona de soportales.

Este Convenio no puede arrojar ninguna luz sobre el fondo de la cuestión que nos ocupa, porque el Ayuntamiento se comprometió en un momento determinado a sufragar la reparación de zonas privadas hasta la fachada, pero también el 50% de las zonas privadas de la fachada al interior y de la zona de soportales, cuya reparación no es discutible que corresponde en exclusiva a los propietarios.

Por lo tanto, este acuerdo sirvió para un momento determinado y de él no se puede desprender ninguna conclusión en cuanto a la asunción de responsabilidades de reparación a futuro.

Así las cosas, el problema radica en determinar si la zona conflictiva está o no categorizada como "residencial colectiva" y qué influencia puede ello tener en cuanto a la norma general de mantenimiento de la propiedad privada.

A la vista de la regulación existente, no puede concluirse que la zona de titularidad privada y de uso público sea de forma automática calificada como "residencial colectiva".

Pero en cualquier caso, del texto de la OR-6 tampoco puede concluirse de forma

automática que en las zonas privadas de uso público que no hayan sido cerradas el propietario carece de responsabilidad alguna.

Por lo tanto, ante la falta de atribución legal de la responsabilidad de reparación al Ayuntamiento en las franjas de titularidad privada y uso público, incluso de las categorizadas como "residencial colectiva", debe prevalecer la norma contenida en la Ley del Suelo, que sí atribuye tal responsabilidad a los propietarios, debiendo en consecuencia, desestimar la demanda.

TERCERO.- En relación a la cuantía del presente procedimiento, siendo inicialmente cuantificada como indeterminada, a la vista del importe de las obras que se pretenden realizar, debe ser considerada tal cuantía de 769,23 euros.

CUARTO.- El artículo 139 de la LJCA obliga a imponer las costas a la parte que haya visto vencidas todas sus pretensiones, salvo que el caso ofrezca serias dudas de hecho o de Derecho.

En el presente caso puede plantearse la duda sobre la aplicación de la normativa sobre categorización del suelo discutido, atribución de responsabilidad y su encaje con la Ley del Suelo, por lo que se entiende que concurre una duda suficiente que justifica la no imposición de costas.

QUINTO.- Contra la presente resolución NO cabe recurso de apelación en atención a la cuantía determinada en la presente Sentencia.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que DESESTIMANDO el recurso contencioso-administrativo interpuesto por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE PINTOR VERA FAJARDO 3 Y COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE GARAJES DE LA CALLE PINTOR VERA FAJARDO 3,5 (A Y B) Y 7 (A Y B), debo confirmar las resoluciones impugnadas en todos sus términos.

Sin hacer expresa imposición de las costas procesales causadas a ninguna de las partes.

Esta sentencia es FIRME y NO cabe contra ella RECURSO ordinario alguno. Conforme dispone el artículo 104 de la LJCA, en el plazo de DIEZ DÍAS, remítase oficio a la Administración demandada, al que se acompañará el expediente administrativo así como el

testimonio de esta sentencia, y en el que se le hará saber que, en el plazo de DIEZ DÍAS, deberá acusar recibo de dicha documentación; recibido éste, archívense las actuaciones.

De conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, los **plazos** establecidos en esta resolución se encuentran **suspendidos**, al no tratarse de un asunto urgente.

Así por esta mi Sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.
Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

PUBLICACIÓN.- En la misma fecha fue leída y publicada la anterior resolución por el/la Ilmo./Ilma. Sr./Sra. MAGISTRADO(A) que la dictó, celebrando Audiencia Pública. Doy fe.