



**Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 20 de Madrid**  
C/ Gran Vía, 19 , Planta 5 - 28013

45029710

NIG: 28.079.00.3-2017/0016642

**Procedimiento Ordinario 304/2017**

**Demandante/s:** LA C.P. DE LA CALLE TIMOTEO PADRÓS Nº 13 DE SAN LORENZO DEL ESCORIAL

LETRADO D. SANTIAGO RODRIGUEZ BAJON

**Demandado/s:** AYUNTAMIENTO DE SAN LORENZO DEL ESCORIAL  
LETRADO D. ANDRES OLMOS VALVERDE

En nombre de S.M. el Rey y por la autoridad que la Constitución me confiere, he pronunciado la siguiente,

**SENTENCIA nº 35/2019**

En Madrid, a siete de febrero de dos mil diecinueve.

Vistos por Don Manuel Pérez Pérez, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Veinte de esta ciudad, los presentes autos de Procedimiento Ordinario número 304/17, seguidos a instancia de la Comunidad de Propietarios del edificio de la calle Timoteo Padrós nº 13 de San Lorenzo de El Escorial, representada por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup>. María Concepción Moreno de Barrera Rovira y asistida por el Abogado D. Santiago Rodríguez Bajón, contra el Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial, representado y asistido por el Abogado D. Andrés Olmos Valverde, sobre urbanismo.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO: Por quien manifestó ser el representante procesal de la Comunidad de Propietarios del edificio de la calle Timoteo Padrós nº 13 de San Lorenzo de El Escorial se presentó, el día 1 de septiembre de 2017, escrito interponiendo recurso contencioso-administrativo frente a la resolución de 23 de junio de 2017 del Concejal-Delegado de



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cove](http://www.madrid.org/cove) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018259428366554964799

Urbanismo, expediente UI.11.91.20170009, que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo de 17 de febrero de 2017 por el que se ordenaba la designación de técnico y medidas urgentes para cerramiento de acera y calzada.

SEGUNDO: Admitido a trámite el recurso por Decreto de 25 de septiembre de 2019, una vez subsanado el defecto de falta de acreditación de la representación y otro advertido, se tuvo por personada a la parte demandante y se emplazó a la administración mediante reclamación del expediente administrativo, ordenándose todo lo demás que se indica en el cuerpo de dicha resolución.

TERCERO: Recibido que fue el expediente administrativo, se dictó Diligencia de Ordenación de 20 de octubre de 2017 dando traslado a la parte demandante para formalizar la demanda en el plazo establecido legalmente, lo que verificó en tiempo y forma.

Por Decreto de 24 de noviembre de 2017 se acordó dar traslado de la demanda a la administración demandada, concediéndose a la misma plazo de veinte días para contestarla, lo que igualmente llevó a efecto, también en tiempo y forma, uniéndose la misma a estos autos.

CUARTO: Por Decreto de 11 de enero de 2018 se fijó la cuantía del recurso en indeterminada.

QUINTO: Recibido el juicio a prueba, se practicó la que fue declarada pertinente, con el resultado que consta en autos. Tras lo cual se dio a las partes el trámite de conclusiones escritas en el que cada una de ellas de forma sucesiva formuló con carácter definitivo las que tuvo por conveniente en apoyo de sus pretensiones, quedando los autos conclusos para sentencia.

SEXTO: En la tramitación de las presentes actuaciones se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo para dictar la presente resolución.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO



PRIMERO: Constituye el objeto del presente recurso determinar si es conforme a Derecho la resolución de 23 de junio de 2017 del Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial, que desestima el recurso de reposición interpuesto por la actora contra otra, de 17 de febrero de 2017, por la que, ante el colapso y derrumbe de un muro de aproximadamente 5 metros de altura que sirve de cerramiento y contención de la parcela situada en la calle Timoteo Padrós nº 13 en su frente a la calle, acordaba: iniciar el procedimiento de ejecución de obras para devolver al cerramiento y a la acera y calzada las condiciones de seguridad y estabilidad necesarias; y ordenaba a la Comunidad actora la designación de técnico que dictaminara las medidas urgentes de actuación para evitar que la situación de riesgo generada se prolongue en el tiempo o pueda ir a más; además de advertir de las consecuencias del incumplimiento de la orden y acordar otras medidas de seguridad sobre el lugar afectado.

SEGUNDO: El primer motivo del recurso (Fundamento de Derecho Segundo) sos tiene que “La resolución impugnada es contraria a derecho”, considerando que la aplicación del artículo 168 de la Ley 9/2001 es arbitraria “pues no descansa en consideraciones objetivas, razonables y contratables técnicamente”.

Establece el artículo 168 de la Ley 9/2001, de 17 julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que:

*“Artículo 168. Deber de conservación y rehabilitación*

- 1. 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.*
- 2. El deber de los propietarios de construcciones y edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.*
- 3. Cuando el Ayuntamiento ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso.*



4. Los Ayuntamientos facilitarán la ejecución de las obras de rehabilitación. Las modificaciones de la normativa urbanística que tengan por objeto la realización de obras de rehabilitación, adecuación o mejora funcional de los edificios podrán tramitarse conforme al procedimiento previsto en el artículo 57 f) de la presente ley.

5. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:

a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, mediante convenio, en el que podrá disponerse la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.”.

El precepto se integra en el Capítulo IV, denominado “Conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios, perteneciente al Título IV denominado “Intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario”, tratándose por tanto de una facultad y un deber que la norma concede a las entidades locales para actuar, en el presente caso, por motivos de seguridad frente a los propietarios de terrenos o edificaciones.

Sobre el objeto y requisitos de la actuación administrativa regulada en el artículo referido y en los concordantes, indica la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid número 994, de 19 noviembre de 2014, que:

*“Examinadas las alegaciones formuladas por las partes personadas desde la óptica del concreto motivo de impugnación aducido por la representación, así como los razonamientos jurídicos de la Sentencia apelada, conviene comenzar señalando que la resolución administrativa impugnada tiene su fundamento y razón de ser en los artículos 168.1 y 170.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tal como expresamente en la misma se razona. El artículo 168 .1 señala 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"; y a su vez el 170.1 dispone que: "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".*

*A este respecto, podemos traer a colación la doctrina contenida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de julio de 2001 rec. 7088/1998, según la cual:*

*"Las órdenes de ejecución de los arts. 181.2 y 182.1 del TRLS de 1976 sirven a las potestades municipales de intervención de los actos de edificación y uso del suelo respecto de la conservación de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificios, para*



*mantenerlos en una situación idónea de conservación (art. 245.1 TRLRS) sin alcanzar, desde luego, a un supuesto de reordenación del inmueble que excede de su conservación, como el que aquí se contempla.*

*La policía administrativa sobre las edificaciones no se limita a las licencias urbanísticas necesarias para alzarlas y ocuparlas sino que se prorroga en el tiempo, tras la conclusión de las obras al amparo de una licencia no caducada y conforme a la ordenación urbanística, mediante la exigencia de los deberes de conservación adecuada de los edificios, que acompañan como deber a las facultades de su uso y disfrute que comprende el derecho de propiedad conforme al art. 348 del Código civil (sentencias de 6 de noviembre de 2000 , 5 de diciembre de 1997 y 12 de septiembre de 1997) .*

*El art. 21.1 del TRLRS establece que los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso establecido en cada caso por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, previniendo riesgos para las personas o las cosas, salubridad para que no atenten a la salud e higiene y ornato públicos, para que no perjudiquen lo que se ha llamado la "imagen urbana" (sentencias de 30 de diciembre de 1989 y 27 de febrero de 1990). Nace así la potestad correlativa de los Ayuntamientos o otros órganos competentes legalmente para dictar órdenes de ejecución que garanticen la seguridad, salubridad y ornato de las construcciones, constituyendo, como expresa el art. 5, apartado c) del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, órdenes individuales constitutivas de mandato para la ejecución de un acto o la prohibición del mismo " .*

*Como presupuestos necesario e imprescindible para la validez y eficacia de toda orden de ejecución de obras se constituye la previa concreción de las obras a realizar y su valoración, en la medida de lo racionalmente posible y previsible. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de julio de 1997, rec. 13871/1991, nos indica que:*

*" No obstante las indiscutibles facultades de la autoridad municipal para imponer la realización de obras o actividades que garanticen la salubridad y ornato público de las edificaciones o solares en virtud de lo dispuesto en el art. 181.1 de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 y el art. 10 del Reglamento de Planeamiento, la jurisprudencia ha reiterado con unánime criterio -s.s. 31-7-89, 27-9-89, 2-1-92 etc.- la necesidad de detallar o concretar las obras o tareas a realizar, no resultando suficiente las declaraciones genéricas dado que esos mandatos exigen el requisito de la previa concreción del contenido de lo ordenado y su presupuesto en la medida de lo racionalmente posible y previsible que -con el requerimiento y audiencia al interesado- constituye presupuesto necesario para la validez y eficacia de la*



Madrid

*orden de ejecución , toda vez que ello tiene también especial relevancia para el supuesto de que el interesado, en definitiva, opte por la ejecución subsidiaria municipal, en la cual la Administración ha de actuar con estricta sujeción a la ley y al derecho y por ende con los términos y contenido del mandato municipal en cuanto a la concreción de la obra o actividad fijada y a su presupuesto".*

*En parecidos términos se pronuncia la Sentencia de dicho Alto Tribunal de 3 de marzo de 1998, rec. 1316/1992, que señala que:*

*"(...) como tiene muy reiteradamente declarado esta Sala -Sentencias de 28 de noviembre de 1977, 30 de octubre de 1981, 20 de julio de 1987, 18 de septiembre de 1989 , etc.- si bien es cierta la competencia municipal para dictar las disposiciones convenientes en orden a la policía urbana al igual que lo es la obligación de los propietarios de terrenos y edificaciones, de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, facultades y obligaciones reconocidas e impuestas por el artículo 181 de la Ley del Suelo y 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, no es menos evidente que la intervención de los Ayuntamientos en materias de policía urbana exigiendo al administrado el mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público la edificación que le pertenezca, ha de ser como todo acto de intervención administrativa, congruente con los motivos y fines que lo justifiquen concretando el alcance del mandato que debe ser adecuado y proporcional al fin que persigue especificándose en el acuerdo administrativo que impone la orden de ejecución de tales obras, cuales hayan de ser las mismas con la descripción más detallada posible para el mejor cumplimiento por parte del obligado.*

*El requisito de la previa concreción de las obras a realizar y su valoración, en la medida de lo racionalmente posible y previsible, junto con el requerimiento al interesado, constituye presupuesto necesario e imprescindible para la validez y eficacia jurídica de tal orden de ejecución".*

*Pudiendo citarse también la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2000, rec. 6331/1994, para la que "en toda orden de ejecución de obras o actividad, la Administración ha de concretar al máximo posible la determinación y cuantificación de las mismas".*

Considera la parte que "la imputación de responsabilidad a la Comunidad recurrente es contraria a Derecho en la medida en que ignora que al Ayuntamiento le corresponden (...) la competencia y responsabilidad sobre los servicios y elementos que han provocado el colapso del muro", pero es la parte la que ignora, o pretende ignorar, que la finalidad del Expediente en el que se dictaron las resoluciones recurridas no es la de declarar la responsabilidad en la



producción de los desperfectos, sino, y exclusivamente, la de que, en el presente caso dado el siniestro previo, la edificación y su entorno se mantengan en condiciones de seguridad suficientes para prevenir los riesgos para las personas o las cosas, lo que, en principio, y a resultas de que en el procedimiento establecido en la ley se declare lo contrario, constituye una obligación del propietario del edificio o terreno susceptible de causar tales riesgos, y por ello se regula en una norma de carácter urbanístico. Lo que debe dar lugar a la desestimación de la pretensión referida, pues no se alegan defectos de forma del procedimiento en el que se han dictado las resoluciones cuestionadas ni infracción de las normas que lo regulan. Al igual que la pretensión subsiguiente de la Comunidad recurrente de que se reconozca la situación jurídica individualizada “consistente en reconocer el derecho de la Comunidad a ser indemnizada por el Ayuntamiento en cuanto responsable del derrumbamiento”, por incurrir en desviación procesal, pues el Expediente administrativo, como se ha indicado anteriormente, tiene un objeto limitado, determinado por las normas citadas, en el que no tiene cabida la tramitación de una solicitud de responsabilidad patrimonial de la Administración no formulada por la parte como requiere el artículo 67 de la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ni tramitada conforme a los artículos que regulan el procedimiento en la citada Ley (especialmente los artículos 91 y 92 entre otros generales) y que se desarrolla en los artículos 32 a 37 de la Ley 40/2015, de 1 octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, pues la mención a un indemnización en la interposición de un recurso de reposición contra una resolución dictada en un Expediente que tiene otro objeto, no puede convertir el mismo en un Expediente de responsabilidad patrimonial ni ha permitido a la Administración pronunciarse sobre tal pretensión, ni este Juzgado puede declarar la existencia de responsabilidad patrimonial alguna al resolver sobre las resoluciones adoptadas en tal Expediente. Resulta, pues, de lo dicho hasta ahora que la resolución impugnada se ajusta a Derecho, por lo que procede desestimar el presente recurso como dispone el artículo 70.1 de la de la Ley 29/1998, reguladora de la jurisdicción.

TERCERO: Conforme a lo que dispone el apartado 1 del artículo 139 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, procede imponer la totalidad de las costas a la parte actora, al haber sido rechazadas todas sus pretensiones.

Vistos los preceptos legales y razonamientos citados, el artículo 81.1 de la Ley 29/1998 en materia de recursos y demás de general y pertinente aplicación,



## FALLO

Que, desestimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios del edificio de la calle Timoteo Padrós nº 13 de San Lorenzo de El Escorial contra la resolución de 23 de junio de 2017 del Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de San Lorenzo de El Escorial, que desestima el recurso de reposición interpuesto contra otra, de 17 de febrero de 2017, por la que, ante el colapso y derrumbe de un muro de aproximadamente 5 metros de altura que sirve de cerramiento y contención de la parcela situada en la calle Timoteo Padrós nº 13 en su frente a la calle, acordaba: iniciar el procedimiento de ejecución de obras para devolver al cerramiento y a la acera y calzada las condiciones de seguridad y estabilidad necesarias; y ordenaba a la Comunidad actora la designación de técnico que dictaminara las medidas urgentes de actuación para evitar que la situación de riesgo generada se prolongue en el tiempo o pueda ir a más; además de advertir de las consecuencias del incumplimiento de la orden y acordar otras medidas de seguridad sobre el lugar afectado, debo declarar y declaro ajustada a Derecho dicha resolución y, en consecuencia no haber lugar a su nulidad, ni a las demás pretensiones de la demanda, con expresa imposición de la totalidad de las costas a la parte actora.

Notifíquese la presente resolución a las partes, contra la que cabe interponer recurso de apelación para ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid mediante escrito razonado que deberá presentarse ante este mismo Juzgado en el plazo de los quince días siguientes a dicha notificación, en el que se expondrán las alegaciones en que se funde, previa consignación de un depósito de 50 euros en la Cuenta de Consignaciones y Depósitos de este Juzgado, número 2894 0000 22 0304/17, abierta en el Banco de Santander, sin lo que no se admitirá el recurso interpuesto.

Así por esta mi sentencia, juzgando en primera instancia, 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 sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cove](http://www.madrid.org/cove) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018259428366554964799

