

**JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1
GIJON**

SENTENCIA: 00167/2014

- N11600

PLAZA DECANO EDUARDO IBASETA Nº 1 (NUEVO PALACIO DE JUSTICIA) 3ª PLANTA.- GIJÓN

N.I.G: 33024 45 3 2013 0000308

Procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000293 /2013 /

Sobre: OTRAS MATERIAS

De D/Dª: ASTURIANA GALVANIZADORA S.L.

Letrado: LOPD

Procurador D./Dª: LOPD

Contra D./Dª AYUNTAMIENTO DE GIJON

Letrado: LOPD

Procurador LOPD

SENTENCIA

En Gijón, a diez de Octubre de dos mil catorce.

Vistos por el Ilmo. Sr. D. Jorge Rubiera Álvarez, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Uno de Gijón, los presentes autos de Procedimiento Ordinario número 293/2013, seguido ante este Juzgado, entre partes, de una como demandante la entidad Asturiana Galvanizadora S.L., representada por la Procuradora Doña LOPD y asistida por el Letrado Don LOPD ; de otra como demandado el Ayuntamiento de Gijón representado por el Procurador Don LOPD y asistido por la Letrada Doña LOPD ; sobre Urbanismo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Por la recurrente se presentó en este Juzgado recurso contencioso-administrativo, alegando los hechos y fundamentos de derecho contenidos en el mismo.

SEGUNDO: El referido recurso fue admitido a trámite acordando reclamar a la Administración demandada el correspondiente expediente administrativo, que fue remitido, dándose traslado del mismo a las partes para formalizar y contestar a la demanda, respectivamente, recibándose posteriormente el pleito a prueba, practicándose las mismas con el resultado que obra en autos.

TERCERO: En la tramitación de las presentes actuaciones se han observado las prescripciones legales excepto la del plazo para dictar sentencia debido a la carga de trabajo que ha pesado sobre el Juzgador.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: La parte actora interpone recurso contencioso-administrativo contra la resolución del Ayuntamiento de Gijón de 29-10-13 por la que se estima el recurso de reposición interpuesto por Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo-Sogepsa, contra la resolución de 29-8-13; se ordena a la actora la realización de los trabajos necesarios en orden a mantener la parcela sita en LOPD , parcela catastral LOPD , en las debidas condiciones de seguridad y salubridad, otorgándole para ello el plazo de 1 mes, bajo apercibimiento de incoación de expediente sancionador con imposición de las multas pertinentes, y de imposición de multa coercitiva y de ejecución subsidiaria.

Se señala en la demanda que en fecha 12-3-07 la actora formalizó con Sogepsa un contrato denominado como "contrato de adjudicación en compraventa a favor de Asturiana Galvanizadora S.L. del aprovechamiento urbanístico a materializar en parcela/lote edificatorio resultado de la ejecución urbanística del Plan Especial del Área Empresarial de Lloreda, Zona A, Concejo de Gijón". Se indica que tal y como se advera en el antecedente IV del contrato, Sogepsa ostenta la condición de beneficiaria de la expropiación. Que pese al tiempo transcurrido desde la formalización del contrato de compraventa del aprovechamiento urbanístico, ni en la fecha de la denuncia, ni al momento de presentación de este escrito, las obras de urbanización han sido recepcionadas por el Ayuntamiento de Gijón.

Sigue la demanda que mediante resolución de 24-4-13, notificada a Sogepsa el 14-5-13 el Ayuntamiento de Gijón resolvió iniciar expediente de orden de ejecución a Sogepsa por escombrera en parcela tendente a su limpieza y conservación periódica, en aras a mantener la parcela en las debidas condiciones de seguridad y salubridad. Que tras la presentación por Sogepsa de un escrito de alegaciones, el Ayuntamiento de Gijón por resolución de 4-6-13 resuelve estimar dichas alegaciones e iniciar expediente de orden de ejecución a la recurrente. Tras la presentación de alegaciones por la recurrente, el Ayuntamiento por resolución de 29-8-13 estima las mismas. Que frente a dicha resolución Sogepsa interpuso recurso de reposición que fue estimado por resolución de 29-10-13, objeto del presente recurso.

Como fundamentos de derecho se alega que Sogepsa tiene la condición de urbanizador. Se invocan los arts. 493.1 y 2 del ROTU y los arts. 372 y 387 del mismo texto legal en cuanto a los gastos de urbanización de debe asumir el urbanizador (Sogepsa). Se señala que el responsable de la limpieza, ornato y salubridad de las fincas que componen la actuación urbanística, no mediando la recepción de las obras de urbanización, corresponde al urbanizador Sogepsa.

Por la Administración demandada se solicitó la desestimación del recurso interpuesto.

SEGUNDO: Alega la actora que la limpieza de las parcelas que componen la actuación de la que resulta urbanizadora Sogepsa, son gastos de urbanización, según lo establecido en el art. 387 del ROTU, según el cual (apartado 1) hasta la recepción de las obras de urbanización, su conservación y el mantenimiento de las dotaciones y los servicios correspondientes tienen carácter de gastos de urbanización. Añade la actora que siendo la urbanizadora (Sogepsa) la obligada a sufragar dichos gastos de urbanización hasta que se produzca la recepción definitiva de las obras de urbanización, constituyéndose dicha fecha como crítica, pues la misma determinará que dichos gastos de urbanización dejen de ser asumidos por la urbanizadora como gastos de urbanización, pues recepcionadas las obras de urbanización será bien la Administración Urbanística actuante (Ayuntamiento de Gijón) bien la Entidad Urbanística de Conservación, las entidades a las que incumbe la conservación de las obras de urbanización, según el art. 387.2 del ROTU. En cuanto a la condición de urbanizador de Sogepsa invoca la recurrente el art. 493.2 del ROTU, según el cual, cuando se actúe mediante expropiación, quien asuma la condición de beneficiario de la misma adquiere la condición de urbanizador, por lo que deberá: a) pagar el justiprecio, asumir los gastos financieros y los demás gastos de urbanización; b) ejecutar por sí o a través de terceros la urbanización o, en su caso, edificación, conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico.

Mediante informe de 20-5-14, remitido a este Juzgado por el Ayuntamiento de Gijón (folio 119 de la causa), se señala que según consta en el acta de entrega y recepción de las obras de urbanización área empresarial Lloreda, Zona A Gijón, el 22-2-12, se firmó el acta antes mencionada compareciendo por parte del Ayuntamiento de Gijón Don LOPD LOPD, Jefe del Servicio de Obras Públicas, Don LOPD LOPD Director de las Obras Inmasa, S.A. y Don LOPD en representación de Sogepsa, procediendo en esa fecha a su inspección y recepción.

Dicho informe lleva a la recurrente a sostener en trámite de conclusiones que, acreditada la entrega y recepción de las obras, así como la inexistencia de Entidad de Conservación, el Ayuntamiento de Gijón es el responsable hasta su constitución del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización cedidas a la Administración como consecuencia de las obras de urbanización, citando el art. 386 del ROTU. Esto es, la recurrente, tras el acta de entrega y recepción de las obras de urbanización sostiene que no es Sogepsa sino el

Ayuntamiento quien debe asumir los trabajos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización.

La resolución recurrida ordena a la actora la realización de los trabajos necesarios en orden a mantener la parcela sita en LOPD , parcela catastral LOPD , en debidas condiciones de seguridad y salubridad.

Sobre esta cuestión el informe municipal de 3-6-14 (folios 123 y 124 de la causa), con cita del art. 10 de la normativa del Plan Especial del Área Empresarial La Lloreda, Zona A y del art. 387.3 del ROTU, señala que la obligación de la constitución de la entidad de conservación viene contemplada en el Plan Especial del Área Empresarial La Lloreda, Zona A, si bien y hasta tanto se constituya, la conservación de las obras de urbanización, cedidas a la Administración como consecuencia del desarrollo urbanístico, incluidas las dotaciones urbanísticas públicas que conforman los sistemas locales, corresponde a la Administración actuante; así lo recoge el art. 386 del ROTU, denominado "Cesión de la Urbanización". Sin embargo, sigue el informe, ha de señalarse que el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la recurrente versa sobre la impugnación de la resolución en la que se ordena a Asturiana Galvanizadora S.L., propietaria de la parcela catastral LOPD , la realización de los trabajos necesarios en orden a mantener la parcela sita en LOPD , parcela catastral LOPD , en las debidas condiciones de seguridad y salubridad, siendo esa cuestión una obligación que compete exclusivamente a la propiedad, al margen de la conservación de las obras cedidas al Ayuntamiento como consecuencia del desarrollo urbanístico del Área Empresarial La Lloreda, Zona A. Así lo establece tanto el art. 9.1 del RDL 2/08 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo como el art. 142 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de ordenación del Territorio y Urbanismo.

Alega la recurrente en trámite de conclusiones que estando en presencia de un suelo urbanizado, el deber de uso de la actora se agota con el deber de edificar, invocando el art. 9.1 del RD Leg. 2/08, en cuyo segundo párrafo se establece que en el suelo urbanizado a los efectos de esta Ley que tenga atribuida edificabilidad, el deber de uso supone el de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.

El art. 9 del RD Leg. 2/08 regula el contenido del derecho de propiedad del suelo, estableciendo un deber específico de edificar en plazo para el suelo urbanizado pero igualmente unos deberes genéricos de los propietarios del suelo. Se trata de deberes comunes a cualquier propietario del suelo y entre esos deberes el art. 9.1 párrafo primero de dicha Ley incluye el deber de dedicar el suelo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística, así como el deber de conservar el suelo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso, y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.

En este sentido, el art. 142 del DL asturiano 1/04 establece que los propietarios de toda clase de terrenos y

construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento urbanístico y las exigencias medioambientales, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Por su parte el art. 233.1 del DL 1/04 preceptúa que el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar: a) las obras de conservación, reparación o rehabilitación de edificios o construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su utilización efectiva; b) las obras necesarias para adaptar las edificaciones y construcciones al entorno, según lo previsto en el art. 109 de este Texto Refundido, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza, exigencias medioambientales y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles o la eliminación de construcciones, instalaciones u otros elementos que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.

En el presente caso la orden municipal recurrida se fundamenta en la existencia de sacos de escombros depositados en la parcela con referencia catastral LOPD , en lo que parece la fase inicial de una nueva escombrera o vertedero clandestino (informe del Inspector de Urbanismo de 13-2-13, folios 2 y ss. del expediente).

La presencia de dichos escombros en la parcela reseñada infringe el deber de todo propietario (art. 9.1 del RD Leg. 2/08, arts. 142 y 233 del DL 1/04) de conservar el suelo de la parcela en debidas condiciones de salubridad (mantenimiento de los bienes de forma que no se atente contra la higiene) y de ornato o adaptación al entorno que obliga a la conservación de los bienes de modo que no afecten a la imagen urbana o al medio ambiente, por lo que ha de entenderse que la resolución recurrida es conforme a derecho.

La obligación de conservación del inmueble reseñado (parcela con referencia catastral LOPD incumbe en este caso al propietario de los terrenos y no al Ayuntamiento porque el depósito de escombros, según muestran las fotografías obrantes en el expediente (folios 3 y ss.) no se sitúa sobre las obras de urbanización cedidas al Ayuntamiento (rotonda o viales que se observan en dichas fotografías) sino, según el informe del Inspector de Urbanismo reseñado, sobre la parcela catastral mencionada, perteneciente a la recurrente.

La propiedad de esta parcela es un hecho admitido por la actora, cuando en trámite de conclusiones alega que el deber de uso de la misma se agota con el deber de edificar. En cualquier caso, a la vista del contrato suscrito por la recurrente y Sogepsa (folios 72 y ss. del expediente) que tiene por objeto la adjudicación en compraventa a favor de la actora del aprovechamiento urbanístico que se materializará en parcela/lote edificatorio resultado de la ejecución urbanística del Plan Especial del Área Empresarial de Lloreda, Zona A, Concejo de Gijón, una vez recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento, la propiedad de la parcela ha de atribuirse a la recurrente (lo que se afirma con los



efectos prejudiciales a que se refiere el art. 4 de la LJCA), ya que como afirma la sentencia del TSJ de Madrid de 18-10-07: ".....sin perjuicio de que la propiedad.....pueda ser discutida ante la jurisdicción civil, jurisdicción competente para conocer de la materia, a efectos de la legislación del suelo....., deben ser considerados como propietarios los que aparecen como adquirentes en los contratos de compraventa.....aportados...."

En definitiva, el recurso ha de ser desestimado.

TERCERO: En materia de costas, de conformidad con lo establecido en el art. 139 de la LJCA no procede su imposición habida cuenta de la controversia jurídica existente entre las partes sobre las cuestiones litigiosas de este proceso.

FALLO

Que debo desestimar y desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora Doña LOPD LOPD en nombre y representación de Asturiana Galvanizadora S.L. contra la resolución del Ayuntamiento de Gijón de 29-10-13 por resultar la misma conforme a derecho; sin costas.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de apelación en el plazo de 15 días, para ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias.

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

PUBLICACION.- Leída y publicada fue la anterior Sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha. Doy fe

