

Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 04 de Madrid

C/ Gran Vía, 19 , Planta 4 - 28013

45029710

NIG: 28.079.00.3-2020/0019114

Procedimiento Ordinario 338/2020 --MR--

SENTENCIA

Número: 360/21

Procedimiento: ORD 338/20

Lugar y fecha: Madrid, a 23 de diciembre de 2021.

Magistrado: D. [REDACTED].

Parte recurrente: [REDACTED]
representada por la Procuradora D^a [REDACTED], y asistida por la Letrada
D^a [REDACTED].

Parte recurrida: AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, representado y asistido por el
Letrado [REDACTED].

Objeto del Juicio: Desestimación por silencio de solicitud formulada el 16 de marzo de 2020, sobre devolución de fianza y reclamación de indemnización (Expte.: 20/19CN).

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- Con fecha 16/10/2020 la parte recurrente interpuso recurso contencioso-administrativo contra el mencionado acto presunto, recurso que fue asignado a este Juzgado por turno aleatorio de reparto y que, previos los trámites oportunos, quedó admitido, reclamándose la remisión del expediente administrativo a la Administración demandada.

II.- Remitido el expediente, se dio traslado del mismo a la parte recurrente para la formalización de la demanda, habiéndolo efectuado y solicitando en ella que “se reconozca y declare: El derecho de la recurrente a que le sean devueltas las garantías definitivas prestadas consistentes en los avales de Crédito y Caución número de póliza 4.039.039 y 4.089.859 por importe total de 283.028,32 euros (doscientos ochenta y tres mil veintiocho con treinta y dos euros) condenando a la Administración demandada a la devolución de los mismos y Que se condene al demandado a abonar a mi representada en concepto de daños y perjuicios los gastos que en concepto de mantenimiento de esa garantía ha tenido que afrontar desde el día 4 de junio de 2019 hasta su total devolución, lo que se concretará en ejecución de Sentencia. Que se condene en costas al Excmo. Ayuntamiento de Majadahonda demandado en este procedimiento” (“suplico” final de la demanda).

III.- Por la Administración demandada se formuló escrito de contestación, en el que concluía solicitando “que se desestime íntegramente la demanda y se absuelva de todas las pretensiones a mi representada, condenando en costas a la actora”.

IV.- Recibido a prueba el recurso, quedaron admitidas las propuestas por la parte recurrente (documental, testifical y pericial) y por la Administración demandada (documental y testifical-pericial), procediendo después, una vez finalizado el período probatorio, a formular sus respectivas conclusiones por escrito, con lo que quedó el pleito concluso para sentencia.

V.- En la tramitación del presente procedimiento se han seguido las prescripciones legales que lo regulan.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Se impugna en este recurso la desestimación por silencio de la solicitud formulada el 16 de marzo de 2020 por la sociedad mercantil aquí demandante, en su condición de adjudicataria del contrato “obra de construcción de edificio para nueva sede de policía local en Majadahonda”, para que le fuese devuelta “la fianza depositada por esta parte como aval de crédito y caución por importe total de 283.028,32 € (doscientos ochenta y tres mil veintiocho con treinta y dos euros) así como a acordarse indemnizar a mi representada en la cantidad de 4.103,90 euros (cuatro mil ciento tres con noventa euros) más los intereses legales de dicha cantidad hasta que se proceda a la devolución de la garantía tal y como se solicita” (folios 1062 al 1067 del expediente administrativo remitido).

Para fundamentar el recurso, se alega por la parte recurrente en la demanda, en síntesis y como motivos de su impugnación, que “se ha producido la recepción total de las obras, su liquidación, no han aparecido defectos en el plazo de garantía, u no existen responsabilidades a cargo del contratista, supuesto en el que la Administración transcurrido el plazo de garantía, ha de devolver la garantía constituida o cancelar el aval o seguro de caución en el plazo de dos meses desde la finalización del plazo de garantía” (en su opinión, “se han atendido en numerosas ocasiones la subsanación de deficiencias”; “ha realizado el mantenimiento al que se había comprometido” y “la nula conservación del edificio y el propio uso normal de éste habrán provocado otras deficiencias en el edificio de las que en absoluto es responsable mi representada”), para lo que cita los artículos 83, 87, 88 y 90 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP) y los artículos 222, 235 y 236 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (trLCSP), para referirse con ellos a “la constitución de fianza” y a “la devolución de la fianza”, así como los artículos 139 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con varias sentencias del Tribunal Supremo que también cita en la demanda, para basar su petición indemnizatoria.

Por su parte, para oponerse a las pretensiones de la recurrente, el Letrado del Ayuntamiento demandado argumenta en su contestación, también en síntesis, que aquella ofertó en su momento “una serie de mejoras” y “la ampliación del período de garantía” (cinco años, sumados al año previsto en el Pliego de Condiciones); que en el ofrecimiento de la ampliación del plazo de garantía “expresamente se indica que durante ese período de tiempo [REDACTED] se haría cargo de los mantenimientos preventivos, correctivos y técnicos



de los sistemas de calefacción, climatización, agua caliente sanitaria, eléctrico y de protección contra incendios, así como del mantenimiento general y de las pequeñas reparaciones que durante el período de garantía resultasen necesarias”; que en el acta de recepción de la obra “se advertía de la existencia de una serie de trabajos sin ejecutar y de repasos pendientes que la contratista se comprometía a ejecutar y corregir, respectivamente” (relacionados en informe elaborado el 30 de mayo de 2013) y que “██████████ no llegó a realizar todos los trabajos y repasos reflejados en el informe de 30 de mayo de 2013, pero tampoco llevó a cabo los mantenimientos preventivos y correctivos a los que se había comprometido (ofrecimiento expreso de mejora); ni subsanó convenientemente todas las deficiencias que aparecieron durante el período de garantía y que se le fueron comunicando”, de lo que deduce la “improcedente cancelación de las garantías”, por la “existencia de incumplimientos contractuales y defectos que aún no han sido subsanados” y el “improcedente reconocimiento de una indemnización a favor de ██████████ citando a tal efecto los artículos 88, 90 y 213.3 de la LCSP y varias sentencias del Tribunal Supremo y de distintos Tribunales Superiores de Justicia.

II.- En el denominado “sobre C” que acompañaba a la oferta de la demandante, ésta se comprometía expresamente “con un período de ampliación del plazo de garantía de 5 años” y, a su vez, en el documento titulado “Aumento del Plazo de Garantía”, además de reiterar que “proponemos un aumento del plazo de garantía sobre lo establecido en el pliego de 5 años”, indicaba a continuación que “los trabajos que llevaríamos a cabo en caso de resultar adjudicatarios tendrán como finalidad la consecución del mejor estado de conservación de todas las partes, elementos y componentes del Edificio de la Policía Local, objeto de proyecto”, garantizando “la seguridad integral del edificio y de sus instalaciones, y llevaremos a efecto un mantenimiento preventivo, correctivo y técnico”. Seguidamente relacionaba las siguientes áreas de actuación: “1.- Calefacción, climatización y agua caliente sanitaria. 2.- Instalaciones eléctricas. Sistema de protección contra incendios. 4.- Mantenimiento general y pequeñas reparaciones. Mantenimiento preventivo. Mantenimiento correctivo. Mantenimiento técnico-legal. Tiempo de respuesta. Medios humanos” (folios 23 al 29 del expediente administrativo y documento nº 6 de los aportados con la demanda).

Con tal motivo, habiendo resultado finalmente adjudicataria de la obra la demandante, en el contrato suscrito el 15 de diciembre de 2010 (folios 32 y sigs), se hizo constar que “el plazo de garantía se fija en 6 años (ampliando el plazo de garantía en 5 años más sobre el mínimo de un año previsto en los pliegos) contado a partir de la recepción de las obras” (cláusula cuarta).

Finalizada la obra, en el Acta de Recepción extendida el 4 de junio de 2013, suscrita por los representantes de la Administración, de la empresa adjudicataria y por la Dirección Facultativa, figura literalmente que se comprueban “todas las mejoras ofertadas por la empresa y que en su momento fueron objeto de valoración para la adjudicación de las obras y que en concreto son las que se detallan al dorso y siguiente” (donde figura, entre las allí relacionadas, la consistente en el “mantenimiento general y puesta a punto de todas las instalaciones de fontanería, electricidad, telecomunicaciones, protección contra incendios y climatización durante 3 años”) y que “se procede a la inspección ocular de las mismas [las obras], encontrándolas conformes con las prescripciones técnicas que rigen este contrato,existiendo pequeñas deficiencias que se relacionan en documento adjunto, debidamente suscrito por las partes, y que la empresa adjudicataria se compromete a corregir” (folios 67 al 69).

Tales “deficiencias”, son las que aparecen relacionadas en el informe elaborado el 30 de mayo de 2013 por el Director de ejecución de la obra (documento adjunto al Acta de Recepción), que se tiene aquí por reproducido por su extensión e incluye un total de 26 unidades “pendientes de ejecución” y 30 “repasos” en exterior, planta baja, planta 1 y sótano 1 (folios 73 al 84).

Con la demanda se aporta informe elaborado por la Dirección Facultativa el 16 de septiembre de 2013 (doc 10), en el que, además de exponer que no se han realizado la mayor parte de las unidades “pendientes de ejecución” relacionadas en el informe anterior, se incluye un listado de nuevas deficiencias y, en informe emitido el 23 de junio de 2017 (que de nuevo, por las mismas razones, se ha de tener aquí por reproducido), tras visita realizada con objeto de “comprobar una serie de deficiencias detectadas en el edificio, así como informar sobre el grado de ejecución del listado de repasos pendientes reseñado en el último informe de DF allá por septiembre de 2013”, el Director de Obra concluye exponiendo lo siguiente (folios 119 al 128):

“En líneas generales tras la visita realizada, en la que además de ver estas cuestiones se han repasado el grado de cumplimiento de las incidencias reflejadas en el informe de septiembre de 2013 (ref. D003, 16/09/2013), la impresión que se obtiene es que no se ha producido un mantenimiento preventivo en ninguna de las áreas, de tal modo que así existen humedades sin reparar, carpintería de aluminio sin ajustar, lámina de agua vacía y con desprendimiento de varias zonas de gresite, instalaciones de PCI sin mantener, puertas corta fuegos con mal uso y funcionamiento. Se observa también que los elementos de jardinería colocados sobre las plantas de sótano que se alternaban con zonas de grava se encuentran en completo estado de abandono, sin actuarse sobre ellos, sin realizarse tareas de poda e incluso ni de limpieza, mostrando un aspecto de deterioro y dejadez en su cuidado. Además de estas consideraciones hemos de decir que las actuaciones pendientes que indicamos en el citado informe están todas sin ejecutar, no habiéndose atendido ninguna de estas indicaciones, aún cuando la gran mayoría ya se reflejaron en el Certificado Final de las Obras y fueron órdenes de DF además de un compromiso adquirido por la empresa constructora.

Se considera que en la actualidad podemos tener dos tipos de deficiencias, las que afectan a los aspectos funcionales y estéticos del edificio, y las que afectan a la seguridad del mismo. Sin dejar de resolver y de reparar ninguna de estas indicaciones, son aquellas las que requieren de un especial seguimiento, y de modo fundamental las relativas al funcionamiento, mantenimiento y revisión de las medidas activas y pasivas de la instalación de protección contra incendios. Desde los sistemas de compartimentación que han de mantenerse en perfecto estado de uso, (retenedores de puertas, mecanismos de cierre y apertura, selectores de cierre, cierrapuertas automáticos, puertas RF en posición normal de siempre cerradas y no sujetas con cuñas, etc) hasta los sistemas activos de detección y extinción, revisando sistema de detección, revisión y mantenimiento de extintores, aljibe de agua contra incendios, acometida y llenado del mismo con sus sondas de nivel, grupo de bombeo PCI y correcto funcionamiento de la red de Bies, etc. Es por ello que se recomienda desde este informe que se proceda de modo inmediato a la revisión y puesta en servicio en modo óptimo de estas instalaciones que son finalmente la garantía de protección y seguridad para las personas usuarias de este edificio, edificio que con tanto cariño



hemos proyectado y dirigido, y que no deja de desalentar el estado de algunas de sus zonas.”

Como consecuencia del informe anterior, mediante escrito de fecha 21 de septiembre de 2017 los Servicios Técnicos municipales instaban a la demandante para que, “junto con la Dirección Facultativa y este Servicio de Obras y Mantenimiento del Ayuntamiento de Majadahonda, se proceda a establecer de inmediato un planning de trabajos cuyo resultado sea la resolución de los problemas mencionados tanto en el listado de repasos como en el reciente informe que se anexa, siendo el plazo máximo que este Servicio estima oportuno para ello de un (1) mes, desde la fecha de recepción del presente documento, momento en el cual si no hay respuesta alguna o no se cumplen dichos objetivos expuestos se procederá a iniciar los trámites reglamentarios para la ejecución de las fianzas depositadas por esa empresa constructora” (folios 1 y 2), escrito al que dio respuesta la demandante por otro suyo de fecha 9 de octubre de 2017, en el que manifestaba su disposición para “solventar estas deficiencias y asesorarles si lo estiman ustedes oportuno en cualquier actuación futura en el edificio” (folios 3 al 5), que fue contestado, a su vez, por la técnico del Servicio de Obras y Mantenimiento en escrito fechado el 23 de mayo de 2018, instando a la demandante “a iniciar de forma urgente los trabajos que solventen los defectos y desperfectos que vienen reclamándose desde este Ayuntamiento, estableciéndose un plazo de quince (15) días desde la fecha de recepción del presente documento, para el inicio de los mismos, además de la presentación de una planificación de aquellos trabajos a ejecutar, con detalle de los tiempos y necesidades para llevarlos a cabo, con objeto de compatibilizar el diario y normal desarrollo de los trabajos en el edificio. Trascurridos los 15 días sin inicio de los trabajos el Ayuntamiento procederá a iniciar los trámites reglamentarios para la imposición de penalidades (tal y como se establece en contrato), contra las fianzas depositadas por la empresa Constructora” (folios 142 al 144) y que, de nuevo, obtuvo contestación de la demandante en términos similares a la respuesta anterior (folios 6 y 7).

Finalmente, en el “Informe sobre estado de ejecución de repasos y unidades pendientes en nuevo Edificio Policía Local Majadahonda, Madrid” de fecha 18 de junio de 2019, el arquitecto Director de Obra considera que aún quedan “pendientes o no resueltos” nueve “temas”, referidos, en obligada síntesis, a la carpintería de aluminio (sistema de sujeción de la puerta de la sala de juntas de la primera planta, puerta de salida a cubierta desde la planta segunda y muro cortina lucernario), barras antipánico en puertas EI2 60 C5, cierrapuertas en puertas EI2 60 C5, pasarela de vidrio entrada al edificio, ensayos acústicos por laboratorio acreditado, cuarto técnico planta primera zona jefes y barandilla de salida entrada agentes planta baja (folios 16 al 19).

III.- El perito de la recurrente, a presencia judicial, ratificó su informe, en el que concluye afirmando “que en fecha 16/09/2013 se encontraban ejecutados los trabajos incluidos en la misma” (en alusión a la lista de unidades pendientes de ejecución y repasos, relacionados en el informe de fecha 30/05/2013, elaborado por el Director de ejecución de la obra); que “pueden considerarse atendidos por la EC los requerimientos de la DF reflejados en el informe REF. D-003, de fecha 16/09/2013”; que “la EC dio respuesta a lo expuesto por DF en su informe REF. D-004, de fecha 04/06/2017, evacuado con posterioridad al vencimiento del compromiso de mantenimiento general y puesta a punto de todas las instalaciones de fontanería, electricidad, telecomunicaciones, protección contra incendios y climatización durante 3 años, incluido como Mejora nº 16 en el Contrato de obra”; que, en relación con el informe emitido el 18 de junio de 2019 por el Director de Obra, “los trabajos solicitados en



los 9 puntos desarrollados en dicho informe, o bien se encontraban ejecutados, o no pueden ser considerados responsabilidad de la EC” y, en fin, que “la EC ha cumplido satisfactoriamente el contrato, dando solución al listado de repasos y unidades pendientes de ejecución, de fecha 30/05/2013, atendiendo las indicaciones de la DF contenidas en los informes evacuados por ésta durante el plazo de garantía de las obras y ha llevado a cabo el mantenimiento general y puesta a punto de todas las instalaciones de fontanería, electricidad, telecomunicaciones, protección contra incendios y climatización, durante 3 años, recogido en su oferta como MEJORA N° 16”.

Esta cuestión, referida a la determinación del plazo de la mejora ofertada por la recurrente para el mantenimiento del edificio, se ha revelado esencial y sobre ella han incidido buena parte de las preguntas formuladas por ambas partes al perito de la recurrente y a los testigos peritos del demandado, ya que buena parte de las deficiencias apreciadas por los técnicos municipales y por la Dirección Facultativa se refieren a la falta de mantenimiento y a las consecuencias negativas que esa falta ha ocasionado en las instalaciones del edificio, según explicó la Jefa del Servicio de Obras del Ayuntamiento demandado en su comparecencia.

En este sentido el perito dijo, a preguntas de la Letrada de la recurrente, que esa mejora concluyó en junio de 2016, es decir, transcurridos 3 años desde la recepción de la obra y que se ejecutaron por la demandante todos los trabajos pendientes, defectos y labores de mantenimiento hasta esa fecha (“todas las que le correspondían”). A la pregunta de en qué se basaba para afirmar que ese plazo era de 3 años, formulada por el Letrado del Ayuntamiento, contestó que así figuraba en el Acta de Recepción.

Ya se ha dicho antes que, efectivamente, entre las “mejoras ofertadas por la empresa” relacionadas en el Acta de Recepción, figura, en el punto final, la relativa al “mantenimiento general y puesta a punto de todas las instalaciones de fontanería, electricidad, telecomunicaciones, protección contra incendios y climatización durante 3 años”, coincidente con la que figura al final de la denominada “Relación de mejoras propuestas para la obra de ejecución de un edificio para la Policía Local de Majadahonda” (documento n° 5 de los aportados con la demanda). Ahora bien, no se puede obviar que, como también ha quedado dicho antes, la mejora ofertada por la demandante en su día, incluida en el documento titulado “Aumento del Plazo de Garantía”, consistía en los trabajos de conservación y mantenimiento general del edificio durante el plazo –mejorado- de garantía de 6 años.

A este respecto, se ha de tener en cuenta que esas mejoras, lógicamente, fueron tomadas en consideración por la Administración en su momento para decidir la adjudicación del contrato, en el que, además, figura expresamente indicado que en el precio del mismo se incluyen también las mejoras ofertadas por la contratista (cláusula tercera), por lo que, en definitiva, el período de mantenimiento que venía obligada a cumplir la demandante era de 6 años desde la fecha de recepción de la obra, coincidente con el período ampliado de la garantía.

IV.- Sentado lo anterior, la simple comparación de los informes que fue emitiendo el Director de Obra pone de manifiesto que, al término del período de garantía, quedaban pendientes de ejecutar varios trabajos (referidos al funcionamiento de las puertas, a la pasarela de vidrio de la entrada, aporte de documentación sobre los ensayos acústicos, pantalla de insonorización, etc) y, lo que resulta ser más relevante por su cuantía económica,

que no se realizó por la demandante el mantenimiento “integral del edificio y de sus instalaciones” ofertado, durante todo el plazo de garantía mejorado.

Así lo puso de manifiesto, de modo concluyente, el Director de Obra en su comparecencia como testigo-perito (dijo no estar de acuerdo “en absoluto”, con que se hubiera realizado ese mantenimiento, ni siquiera en los 3 primeros años después de la recepción de la obra) y afirmó, con la misma contundencia, que su falta contribuyó significativamente al deterioro del edificio y de sus instalaciones, lo que fue ratificado por la Jefa del Servicio de Obras en su declaración, si bien, lo que evidencia a las claras que ese mantenimiento no se realizó, es la larga lista de facturas relacionadas en el Anexo del “informe respuesta solicitud listado y facturas PO 338/20” elaborado por la citada Jefa de Servicio, que figura incorporado al procedimiento, que se corresponden, en su mayoría, con trabajos de reparación efectuados en el edificio por otras empresas desde el año 2014, respecto de los que se aportan, también, las correspondientes facturas.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 88.b) de la LCSP, cuya aplicación al supuesto aquí debatido es admitida por ambas partes, la garantía constituida por el contratista responde, entre otros conceptos, “de la correcta ejecución de las prestaciones contempladas en el contrato” y el artículo 90.1 de esa misma Ley, establece que “la garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato de que se trate”, lo que, atendiendo a la sucesión de requerimientos realizados a la demandante por los servicios técnicos del Ayuntamiento demandado, no parece ser el caso, sin que para ello resulte un obstáculo que se haya procedido a la liquidación del contrato, puesto que el apartado 2 de ese mismo precepto legal incluye la prevención “si no resultaren responsabilidades” y la Jefa del Servicio de Obras aclaró, que si bien había emitido informe sobre la conveniencia de proceder a la liquidación del contrato, porque entendía que no quedaba pendiente de pago a la demandante ninguna partida, ello no significaba que estuviera de acuerdo con que se procediera a la devolución de la garantía, debido a los problemas existentes en el edificio, como así lo puso de manifiesto en su informe de fecha 19 de febrero de 2021, que también figura incorporado en el procedimiento (Documento 3).

V.- Los razonamientos expuestos en los apartados precedentes conducen, en definitiva, a la desestimación del presente recurso contencioso-administrativo, al considerar ajustado a Derecho el acto administrativo impugnado (art. 70.1 de la Ley reguladora de esta jurisdicción), sin que, por otra parte y finalmente, se aprecie en este caso la concurrencia de las circunstancias previstas en el artículo 139.1 de la citada Ley reguladora (LRJCA), para efectuar un pronunciamiento de condena sobre las costas causadas en este proceso, al tratarse de un supuesto sometido a fundada controversia entre las partes, respecto de las cuestiones fácticas y jurídicas por ellas planteadas, como así ha quedado puesto de manifiesto en la fundamentación de esta resolución judicial.

FALLO

1º) Desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], contra la desestimación por silencio de la solicitud formulada el 16 de marzo de 2020 ante el AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, sobre devolución de fianza y reclamación de indemnización (Expte.: 20/19CN), al considerar ajustado a Derecho el acto administrativo impugnado.



2º) Sin imposición de las costas causadas en este procedimiento.

Recursos: Recurso ordinario de apelación, ante este mismo Juzgado y dentro de los quince días siguientes al de su notificación, mediante escrito razonado que deberá contener las alegaciones en que se fundamente el recurso (arts. 81, en relación con el art. 85.1 de la LRJCA), acompañando el resguardo de haber consignado como depósito la cantidad de 50 euros en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones que este Juzgado tiene abierta en la oficina de BANCO DE SANTANDER, sita en la C/Gran Vía núm. 29, 28013 Madrid, número de cuenta: [REDACTED] e indicando el número de procedimiento y año, salvo que quien recurra sea el Estado, las Comunidades Autónomas, las Entidades Locales o los organismos autónomos dependientes de todos ellos.

Notifíquese la presente resolución a las partes e interesados en el procedimiento.

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.

