

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

RUINA. DECLARACIÓN.

Inadmisión solicitud declaración.

No ejecución de obras de conservación requeridas previamente. Firmeza del requerimiento.

Impedimento legal de tramitar un expediente de ruina tras adopción de orden de ejecución.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 11 de junio de 2008, habiendo visto los presentes autos el ILMO. SR. D. JUAN CARLOS ZAPATA HÍJAR, Magistrado-Juez, con destino en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente “Comunidad de Propietarios de la Calle Muel, 5 de Zaragoza” representada por el Procurador D. C. y defendida por la Letrado D^a M.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D^a. N. y defendida por la Letrado D^a M.

Codemandados D. J. representado por el Procurador D. R. y defendido por Letrado y D. A. y D^a E. representados por la Procuradora D^a L. y defendidos por la Letrado D^a M.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución del Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 15 de febrero de 2007 por la que se acordó inadmitir a trámite la declaración de ruina solicitada por la Comunidad de propietarios recurrentes al no haber procedido con carácter previo a la realización de las obras de conservación requeridas por Resolución de 27 de abril y 14 de septiembre de 2004 en exp. 0984932/03 (exp. 1315541/2005).

TERCERO.- Procedimiento.

Interposición del recurso el 2 de mayo de 2007.

Demanda el 11 de julio de 2007.

Contestación a la demanda el 18 de septiembre de 2007.

Apertura del proceso a prueba el 24 de septiembre de 2007, practicándose pericial del Arquitecto D. J.

Conclusiones de la parte actora el 20 de febrero de 2008.

Conclusiones de la Administración demandada el 11 de marzo de 2008.

Tras su personación presentaron conclusiones los codemandados el 21 y 22 de abril de 2008.

Concluso para Sentencia el 24 de abril de 2008.

CUARTO.- Cuantía: Indeterminada.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:

1. Estimación de la demanda y Nulidad del acto recurrido.
2. Reconocimiento de situación jurídica individualizada consistente en que se declare la necesidad de ruina económica del edificio objeto del recurso.
3. Imposición de costas a la Administración demandada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) La Comunidad de propietarios solicitó el 10 de enero de 2006 la declaración de ruina económica del edificio sito en C/ Muel nº 5 de aportando informe pericial del que se deduce que el valor de reparación es superior al 50 % del valor del edificio excluyendo el suelo. Del expediente se deduce que se ha inadmitido la petición al no haber procedido con carácter previo al cumplimiento de al menos dos órdenes de ejecución de obras del 27 de abril y 14 de septiembre de 2004 y todo ello en base a lo dispuesto en el art. 187.2 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón en el que se establece que tras la adopción de una orden de ejecución de obra no se admitirá expediente de declaración de ruina a salvo circunstancias excepcionales.

b) La Comunidad de propietarios recurrente considera que la situación de ruina constituye el límite del deber de conservación (art. 184.3 de la Ley Urbanística) y que el edificio está en estado de ruina económica del art. 191.2.a) de la Ley Urbanística.

SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada:

Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

Para la Administración, y los codemandados no cabe entrar en el estado de ruina económica del edificio, dado que no se han cumplido las órdenes de ejecución de reparación del mismo.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Obligado resulta comenzar diciendo que ni siquiera se ha dado traslado de las causas de inadmisión suscitadas en el escrito de conclusiones por los codemandados Sres. M. y B. pues no es momento procesal para hacerlo, pues de conformidad a lo dispuesto en el art. 65.1 de la LRJCA, no cabe plantear cuestiones no planteadas en demanda o contestación, no estimando este Juzgado haya de suscitarse de oficio cuestión alguna.

Dicho esto y entrando en el fondo del asunto, claramente se aprecia en el expediente que la Comunidad de propietarios ha incumplido la ejecución de las obras de reparación del edificio acordadas por la Administración y que debidamente notificadas son firmes.

Orden de 29 de marzo de 2001 (folio 18 del exp. 984.932/03) en la que se requiere para reparar el edificio en planta sótano, vivienda bajo derecha y fachada y losa de balcones, Orden de 27 de abril de 2004 (folio 29) en la que se vuelve a requerir para reparar fachada y planta sótano y una tercera de 14 de septiembre de 2004 (folio 46 y 47 en la que se añade revisión generalizada del vertido del edificio y reparación de cubierta de cobertizo en patio posterior).

Quiere decirse que cuando se solicitó la declaración de ruina, se hizo sin cumplir antes las órdenes de reparación del edificio.

Así las cosas es de aplicación lo dispuesto en el art. 187 de la Ley Urbanística.

El primer párrafo del mismo indica que: *Si los propietarios interesados en los expedientes de las órdenes de ejecución consideran que las obras y actuaciones que el Municipio pretende ordenar exceden del límite de su deber de conservación, podrán solicitar las subvenciones establecidas en el artículo anterior o la previa declaración del estado de ruina de las edificaciones.*

Se trata de una opción que el propietario puede ejercitar “mientras se tramite la orden de ejecución y antes de su dictado”, pues el precepto habla de un momento previo a su adopción cuando indica que “pretende” o cuando indica habla de “previa declaración del estado de ruina”. Por tanto sólo si antes del dictado de la orden de ejecución entiende el propietario que las mismas exceden del deber de conservación podrá pedir la declaración de ruina. Petición previa de ruina que habrá que poner en relación con el límite del deber de conservación del art. 184.3 de la misma.

Ningún sentido tiene que esa petición de declaración de ruina puede llevarse a cabo con posterioridad a la orden de ejecución, pues quedaría sin sentido lo dispuesto en el art. 187.2 que impide tramitar un expediente de ruina tras la adopción de la orden.

SEGUNDO.- El párrafo segundo del art. 187 dice: *Tras la adopción de la orden de ejecución no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo por circunstancias objetivas sobrevenidas. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite ordinario del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas.*

Y este precepto ha sido en este caso correctamente aplicado por la Administración demandada que dado que no consta el cumplimiento de las órdenes de ejecución no procede admitir a trámite la declaración de ruina. Es más, de conformidad a la pericia el edificio no está en ruina estructural en la actualidad y si la situación del edificio derivase en ese estado de ruina precisamente por el cumplimiento de las órdenes de ejecución, el deber de conservación obligaría a restaurar el inmueble en los términos señalados por las órdenes de ejecución incumplidas.

TERCERO.- A la vista de lo indicado y no constando que la Comunidad de Propietarios haya cumplido las órdenes de ejecución indicadas, no procede sino en atención al precepto indicado la desestimación del recurso, sin que de conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, se infieran méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Desestimar el presente recurso N° 213/2007, interpuesto por el Procurador D. C. en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE MUEL N° 5 de Zaragoza y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar ser conforme a Derecho la actuación recurrida.

SEGUNDO.- No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma, el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez del Juzgado, de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso de apelación nº 371/2008. Sentencia de 23-02-2012

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
RUINA. DECLARACIÓN.

Inadmisión solicitud ante incumplimiento órdenes de ejecución previas.

Validez acuerdo Comunidad de Propietarios de recurrir no adoptado por unanimidad requerida en Ley de Propiedad Horizontal, ante caducidad acción para impugnarlo.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Jesús-María Arias Juana

MAGISTRADOS

D^a Isabel Zarzuela Ballester (*Ponente*)

D^a Nerea Juste Díez de Pinos

En Zaragoza, veintitrés de febrero de dos mil doce.

En nombre de S. M. el Rey.

VISTO, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARACION, Sección Primera, el recurso número 213 de 2007, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Uno de Zaragoza, rollo de apelación número 371 de 2008, a instancia de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE CALLE MUEL NÚMERO 5, DE ZARAGOZA, representada por el Procurador D. C. y asistida por la Letrado D^a M.; como apelada el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procurador D^a N. y asistido por la Letrado D^a M.; D. J., representado por el Procurador D. R. y asistidos por la Letrado D^a P.; y D. A. y D^a E., representados por la Procurador D^a L. y asistidos por la Letrado D^a A.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n^o Uno de Zaragoza, dictó Sentencia, de fecha 11 de junio de 2008 cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: “FALLO, Desestimar el presente recurso N^o 213/2007, interpuesto por el Procurador D. C. en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la Calle Muel n^o 5 de Zaragoza y en consecuencia: Primero: Declarar ser conforme a Derecho la actuación recurrida. Segundo: No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso.”

SEGUNDO.- Notificado la anterior sentencia a las partes, por la representación procesal de la actora, se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación, que fue admitido en ambos efectos y dado traslado a las otras partes, formularon alegaciones oponiéndose a dicho recurso la Administración demandada y codemandadas, formulando escrito de adhesión a la apelación la representación de D. A. y D^a E., del que se dio traslado a la apelante y en cuyo trámite presentó alegaciones.

TERCERO.- Remitidas las actuaciones a esta Sala y turnadas a esta Sección 1^a, se celebró la votación y fallo del recurso el día señalado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia apelada desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la recurrente contra la Resolución del Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 15 de febrero de 2007 por la que se acordó inadmitir a trámite la declaración de ruina solicitada por la Comunidad de Propietarios recurrente al no haber procedido con carácter previo a la realización de las obras de conservación requeridas por resolución de 27 de abril y 14 de septiembre de 2004 en exp. 0984932/03. exp. 1315541/2005); y ello al amparo del artículo 187.2 de la Ley Urbanística de Aragón.

SEGUNDO.- La apelante alega en esta instancia como motivos de impugnación: incorrecta interpretación del artículo 187 y concordantes de la Ley 5/99, Urbanística de Aragón al supuesto que nos ocupa, y error en la apreciación de la prueba, por cuanto el informe pericial emitido por el Arquitecto Sr. Royo Loren se concluía la existencia de ruina económica respecto del edificio sito en Zaragoza, C/ Muel nº 5.

Los motivos alegados no pueden ser acogidos. El artículo 187.1 de la Ley Urbanística de Aragón da a los propietarios interesados en los expedientes de las órdenes de ejecución si consideran que las obras y actuaciones que el municipio pretende ordenar exceden del límite de su deber de conservación, la opción a que puedan solicitar las subvenciones establecidas en el artículo anterior o la previa declaración del estado de ruina de las edificaciones. Y en el punto 2. establece “Tras la adopción de la orden de ejecución no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo por circunstancias objetivas sobrevenidas. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y, a consecuencia de ello, se produzca la situación legal de ruina, el límite ordinario del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas.” En el supuesto de autos, como señala la sentencia, se dictaron tres ordenes de ejecución la de 29 de marzo de 2001 -folio 18 del expediente administrativo-, en la que se requirió para que se procediera de inmediato a las obras de reparación del edificio, tanto en planta sótano, como en la vivienda afectada, así como el saneado y reparación generalizada de la fachada y losas de balcones. Orden de ejecución que solo se cumplió en la parte relativa a la reparación de cesión del firme en vivienda baja derecha como certifica el técnico Sr. C.. Por lo que hubo de dictarse otra orden de ejecución en 27 de abril de 2004, requiriendo las obras de ejecución de reparación de la planta sótano así como las de reparación de fachada - folio 27-. Y ante el incumplimiento de la misma se reitera en fecha 14 de septiembre de 2004, añadiéndose, además, una revisión general del vertido del edificio y reparación de la del supuesto del referido artículo 187.1 de la Ley 5/99 al no haber optado la recurrente por alguna de las opciones previstas en el mismo. Y, en relación con el artículo 187.2, como igualmente señala la sentencia, no existen circunstancias sobrevenidas, según el informe pericial emitido por el Perito judicial, y, como indica a mayor abundamiento y de conformidad con el mismo, el edificio no está en ruina estructural en la actualidad y si la situación del edificio derivase en ese estado de ruina precisamente por el incumplimiento de las órdenes de ejecución, el deber de conservación obligaría a restaurar el inmueble en los términos señalados por las órdenes de ejecución incumplidas...”. Por consiguiente, y como se adelantaba, los motivos deben ser desestimados, al ser conforme a derecho la resolución administrativa que inadmitió a trámite la declaración de ruina solicitada por la Comunidad de Propietarios recurrente, y la sentencia que la confirmó, procediendo, en consecuencia, la desestimación del recurso de apelación.

TERCERO.- Por lo que respecta a la adhesión mostrada al recurso de apelación por los codemandados-apelados, pretendiendo se declare la inadmisibilidad del recurso estimando la pretensión formulada sobre la causa de inadmisibilidad a que hace referencia la sentencia en su fundamento jurídico primero, aparte de alegar que conforme a la LEC artículo 9 “la falta de capacidad para ser parte y de capacidad procesal podrá ser apreciada de oficio por el tribunal en cualquier momento del proceso”, y que el artículo 45.b) de la Ley Jurisdiccional exige para interponer recursos contencioso administrativo acompañar “el documento que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos para entablar acciones las personas jurídicas con arreglo a las normas o estatutos que les sean de aplicación”, la parte codemandada-adherida insiste en que la adopción del acuerdo por la junta de propietarios debe realizarse por unanimidad al conllevar la declaración de ruina la extinción del propio edificio, artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal. Señala al efecto que en el Acta de la Comunidad que se aporta con la demanda, de fecha 24 de abril de 2007, consta expresamente su oposición, por lo que no constando la unanimidad, es clara la falta de legitimación de la Comunidad de Propietarios recurrente; y por aplicación del artículo 138.3º de la Ley Jurisdiccional al ser un defecto que no es subsanable puede ser decidido el recurso con fundamento en tal

defecto.

De entrada, hay que señalar que alegado por la codemandada el defecto señalado en el curso del proceso, escrito de conclusiones, una vez personada en las actuaciones, era exigible el requerimiento previo del órgano jurisdiccional para que, la que incurrió en el defecto, pudiera subsanarlo u oponer lo que estimara pertinente dentro de los diez días siguientes al de la notificación del escrito que contenga la alegación, porque sin él, se generaba la situación de indefensión proscrita en el artículo 24.1 de la Constitución. Reiterado el defecto en el escrito de adhesión a la apelación, la alegación del mismo fue combatido de contrario conforme consta en autos. Por tanto, no hay obstáculo para examinar la cuestión planteada.

Al analizar con carácter prejudicial -artículo 4 de la Ley Jurisdiccional- los requisitos legales exigibles a la Comunidad de Propietarios recurrente para comparecer en juicio, hay que decir que conforme a la doctrina jurisprudencial de la Sala 1ª del TS la comunidad de propietarios de un edificio completo está constituida en régimen de propiedad horizontal y regulada por la Ley 49/1960, de 21 de julio, posteriormente modificada, que si bien carece de personalidad jurídica, se le reconoce capacidad procesal, pudiendo demandar y ser demandada a través de su Presidente, que tiene la representación orgánica de la misma, (art.13.3 LPH), pero que no puede decidir por sí mismo el ejercicio de acciones en nombre de la comunidad, toda vez que su facultad de representación discurre dentro de los límites que resultan del título que la atribuye, y que con carácter general la adopción de tales acuerdos corresponde a la junta de propietarios (art. 14-e) LPH. Por otra parte, la Ley de Propiedad Horizontal exige unos requisitos para la adopción del acuerdo de interponer el presente recurso contra la resolución por la que se acuerda inadmitir a trámite la declaración de ruina solicitada por la Comunidad de Propietarios recurrente.

A tal efecto hemos de tener presente que la declaración de ruina del edificio comporta su demolición de conformidad con lo previsto por el art. 191.1 de la Ley Urbanística de Aragón, lo que conforme a lo dispuesto por el art. 23 LPH supone la extinción del régimen de propiedad horizontal, y siendo ello así, hay que concluir que el acuerdo de la junta que lo adopte requerirá la unanimidad de propietarios de conformidad con lo dispuesto por el art. 17-1ª de la referida Ley.

En el presente caso, el acuerdo previo para accionar aportado por la Comunidad actora con el escrito de demanda, se adoptó con la oposición de los vecinos del entresuelo izquierda y derecha, y primero izquierda, codemandados en el recurso, sin que conste que haya sido impugnado ante la jurisdicción civil a la fecha en que se presentó el escrito de alegaciones de la Comunidad recurrente al traslado conferido en esta instancia, ni a la fecha de dictado de la sentencia apelada. Por consiguiente, desde el carácter meramente prejudicial antedicho, la Sala concluye que el acuerdo de interponer el recurso adoptado por mayoría por la comunidad de propietarios en su reunión de 24 de abril de 2007 tiene validez y ejecutividad, incluso aceptando que debió adoptarse por unanimidad por afectar al título constitutivo, y ello como consecuencia de la caducidad de la acción para impugnarlo por el transcurso del plazo de un año que a dicho efecto prevé art. 18.3 LPH, desde la fecha de su adopción.

Todo lo anterior lleva consigo la desestimación en lo sustancial de la adhesión al recurso.

CUARTO.- De conformidad con el art. 139.2 de la Ley Jurisdiccional procede imponer las costas de la apelación a la Comunidad de Propietarios apelante, por ser desestimado su recurso, sin que haga pronunciamiento alguno respecto a las costas de la adhesión atendidas las circunstancias concurrentes.

En atención a lo expuesto, este Tribunal ha resuelto pronunciar el siguiente:

FALLO

PRIMERO.- Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE CALLE MUEL NÚMERO 5, DE ZARAGOZA, y la adhesión al mismo formulada por D. A. y Dª E., contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº Uno de Zaragoza, de

fecha 11 de junio de 2008.

SEGUNDO.- Imponer a la parte apelante las costas derivadas de su recurso de apelación y no hacer especial pronunciamiento en cuanto a costas derivadas de la adhesión al recurso.

Así por esta sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.