
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO SECCIÓN PRIMERA
Recurso de apelación nº 185/2006. Sentencia de 21-02-2008

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

RECAUDACIÓN COSTE REPERCUTIDO POR OBRAS DE EJECUCIÓN SUBSIDIARIA
Derribo de inmueble en casco antiguo.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Ricardo Cubero Romeo

MAGISTRADOS

D. Jesús María Arias Juana (ponente)
D^a. Isabel Zarzuela Ballester
D^a Nerea Juste Díez de Pinos

En Zaragoza, a veintiuno de febrero de dos mil ocho.

En nombre de S.M. el Rey.

Visto por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón (Sección 1^a), el recurso de apelación número 185 de 2006, interpuesto por "E.U.A., S.L.", representada por la Procuradora de los Tribunales D^a B.U.G. y asistida por el Letrado D. J.J.A.N.M., contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Zaragoza de fecha 28 de marzo de 2006, dictada en el recurso contencioso-administrativo seguido en dicho Juzgado con el número 359 de 2005; siendo parte recurrida, el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora de los Tribunales D^a N.C.A. y asistido por el Letrado D. J.M.M.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En el recurso contencioso-administrativo antes referido, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Zaragoza dictó sentencia de fecha 28 de marzo de 2006, desestimatoria del recurso y confirmatoria de la actuación recurrida, sin hacer expresa imposición de costas.

SEGUNDO.- Contra la anterior sentencia, por la parte actora se interpuso recurso de apelación solicitando de esta Sala su revocación y la estimación del recurso promovido; siendo admitido dicho recurso y dándose traslado a la representación de la Administración demandada para que pudiera formalizar su oposición al mismo, lo que así hizo; y tras elevarse las actuaciones a la Sala, se celebró la votación y fallo el día señalado, 14 de febrero de 2008.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia apelada, previo rechazo de la causa de inadmisibilidad opuesta por el Ayuntamiento demandado, desestimó el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la mercantil recurrente contra la desestimación presunta, por silencio administrativo, del recurso de reposición formulado contra la liquidación que le fue girada el 14 de junio de 2001-fecha de la notificación- por importe de 3.523.469 pesetas, por las obras de demolición de los inmuebles de calle Cereros, de esta ciudad, llevadas a cabo en ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

SEGUNDO.- De los tres motivos que adujo la recurrente en su demanda, en su pretensión de que se anulase la referida liquidación, y rechazados en la sentencia recurrida, únicamente insiste en esta alzada en la improcedencia de aquella por no ser propietaria de los inmuebles en cuestión en el momento en el que se declaró la ruina, ni tampoco en el que se llevaron a cabo las obras de demolición, estimando equivocada la interpretación hecha en la sentencia del artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril -entonces vigente-, y que sirve de fundamento para considerarla, como posterior adquirente de las fincas, responsable de la obligación de reintegro del importe de dichas obras, invocando la recurrente una sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo de Madrid, y aludiendo al principio de seguridad jurídica, dado que nada le fue notificado y nada incumplió porque la ejecución subsidiaria de derribo se llevó a cabo cuando no era propietaria, siendo desconocedora de tales actuaciones en el momento de la adquisición, la que se efectuó libre de cargas.

Pues bien, no obstante lo alegado por la recurrente no cabe apreciar la pretendida interpretación errónea del precepto en cuestión cuando sus términos son claros al disponer que “la transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma” y añadir que “el nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos...”. Encontrándose entre los deberes urbanísticos los exigibles por los actos de ejecución derivados de la legislación urbanística. Y, en el presente caso la ejecución subsidiaria de las obras de demolición -consecuencia del estado de ruina de los inmuebles- se llevó a cabo por el Ayuntamiento ante el incumplimiento de la obligación que a los propietarios incumbía, quedando subrogada, por tanto, la recurrente al adquirir las fincas en la obligación del pago del importe de tales obras. Sin que frente a ello quepa objetar el desconocimiento de las referidas actuaciones, y al efecto son de citar las sentencias del Tribunal Supremo de 12 de mayo de 2006 y 25 de septiembre de 2007, declarándose por el Alto Tribunal que «los terceros adquirentes del edificio cuyo derribo se ordena en todo o en parte, o de sus elementos independientes, ni están protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, ni están exentos de soportar las actuaciones materiales que lícitamente sean necesarias para ejecutar la sentencia. Su protección jurídica se mueve por otros cauces, cuales pueden ser los conducentes a dejar sin efecto, si aún fuera posible, la sentencia de cuya ejecución se trata; o a resolver los contratos por los que adquirieron; o a obtener del responsable o responsables de la infracción urbanística, o de la Administración en su caso, o del incumplidor de los de-

beres que son propios de dichos contratos, el resarcimiento de los perjuicios irrogados por la ejecución. No están protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria porque éste protege el derecho real, que pervive aunque después se anule o resuelva el del otorgante o transmitente; pero no protege la pervivencia de la cosa objeto del derecho cuando ésta, la cosa, ha de desaparecer por imponerlo así el ordenamiento jurídico. Y no están exentos de soportar aquellas actuaciones materiales porque se subrogan “en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos”, tal y como establecía el artículo 21.1 de la Ley 6/1998 y, antes, los artículos 22 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992 y 88 del aprobado por el Real Decreto 1346/1976; y tal y como establece, hoy, el artículo 18.1 de la Ley 8/2007.»

Pudiendo citarse, así mismo, la sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo de Andalucía, con sede en Sevilla, de 28 de octubre de 2005, en un asunto sustancialmente idéntico al presente cuyos razonamientos asumimos: «...tiene carácter “propter rem”, naturaleza real, tanto el deber genérico de conservación como el de sufragar los gastos que se deriven de la anterior obligación, en la medida en que de la normativa reguladora del deber de conservación se deduce que se trata de un deber impuesto normativamente de naturaleza urbanística, por tanto, público e independiente de todo punto de los derivados de relaciones de índole privada, obligación urbanística cuyo sujeto obligado es siempre el propietario, con total y absoluta independencia de quien sea el responsable del mal estado del edificio; que este deber sigue a la cosa, es decir, al inmueble, con independencia de quien sea su propietario, de suerte que el nuevo propietario asume en plenitud los deberes derivados de la actuación administrativa ordenando determinadas obras en el inmueble y ejecutando subsidiariamente las mismas. El que los anteriores propietarios ocultaran a los apelados en el momento de la venta que la Gerencia había ejecutado subsidiariamente a su costa obras urgentes de conservación, y que no habían recurrido los Decretos que lo ordenaban, consintiéndolos y dejándolos firmes, hecho que según sugieren de sus alegatos aunque no lo llegan a afirmar expresamente les hubiera decidido a no adquirir el inmueble, no les exime del pago; se trata de cuestión que afecta a una relación jurídica privada entre vendedores y compradores, a la que es ajena la Gerencia. Tampoco exige el precepto, ni le impone ningún otro que la Administración deba dirigirse exigiendo el abono en primer lugar al anterior propietario, y no era preceptivo, por otra parte, inscribir en el Registro de la Propiedad la actuación subsidiaria; solo tienen acceso a él los compromisos que se refieren a un posible efecto de mutación jurídico-real, que e] anterior propietario hubiere acordado con la Administración urbanística competente, lo que no es el caso, habida cuenta que ningún compromiso se había convenido entre ambos».

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional, procede imponer las costas del presente recurso de apelación a la recurrente, al desestimarse totalmente el mismo y no apreciar la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición.

FALLO

PRIMERO.- Desestimamos el recurso de apelación interpuesto por E.U.A., S.L. contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Zaragoza de fecha 28 de marzo de 2006, dictada en el recurso contencioso-administrativo seguido en dicho Juzgado con el número 359 de 2005.

SEGUNDO.- Imponemos las costas del presente recurso de apelación a la recurrente. Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos