



Código Seguro de verificación ES141J00017182-UY51MFM26MVC3R9CB1X6FP58MFB1X6FP58MFTEAK. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES141J00017182-UY51MFM26MVC3R9CB1X6FP58MFB1X6FP58MFTEAK Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
FIRMADO POR	LAURA ALABAU MARTI INMACULADA GIL GOMEZ DESAMPARADOS RUELA JIMÉNEZ		FECHA HORA 21/01/2025 09:19:19
ID.FIRMA	idFirma	ES141J00017182- UY51MFM26MVC3R9CB1X6FP58MFB1X6FP58MFTEAK	PÁGINA 1/7
			

El Ayuntamiento de Alcoy aportó seguidamente prueba documental, que fue admitida con traslado a la parte actora, la cual no formula alegaciones.

CUARTO. Se han cumplido en ambas instancias todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. Se interpone recurso contra la resolución de Alcaldía 2155/22 de 28 de abril, que desestima reclamación por responsabilidad patrimonial por importe de 139.749,95 € en concepto de daños derivados del deficiente ejercicio del deber de velar por el cumplimiento de la normativa urbanística, en relación a la demolición de los edificios colindantes, la adopción de medidas aseguratorias del propio, y finalmente, la situación de ruina del mismo.

La sentencia de instancia desestima el recurso interpuesto por la parte actora fundada en las siguientes consideraciones:

La reclamación trae causa del colapso del edificio sito en calle XXXXXXXXXX°X de Alcoy, que la actora atribuye a las demoliciones de los sitios en los números 5, 7, 9 y 13 de la calle XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, acordadas por el Ayuntamiento, por ocasionar el lavado del terreno adyacente, en base a los informes periciales que aporta.

Tras referirse al contenido de tres de tales informes, la sentencia cita la nº 294/22 de 4 de julio, del Juzgado nº 3, contra la resolución que declaraba el incumplimiento del deber de conservación por los actores, sobre cuyos razonamientos, por considerar aplicables al objeto del recurso, lo desestima

SEGUNDO. 1. Por la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX de Alcoy se sostuvo apelación en base a los siguientes considerandos:

Infracción del art. 222.4 LEC, por no ser firme la sentencia en que se funda la apelada.

Error en la valoración de la prueba e infracción del art. 188 LOTUP, pues los hechos en que se funda la reclamación exceden el contenido de los expedientes, y la sentencia no ha valorado los informes periciales aportados por la parte actora, en concreto la ITE de 2007, que acredita el buen estado del edificio con anterioridad a la demolición de los colindantes.

2. El Ayuntamiento de Alcoy sostuvo oposición al recurso, en los términos que se exponen seguidamente.

La parte apelante confunde los efectos de cosa juzgada con la adopción de los antecedentes consignados en la citada sentencia, en cuanto al incumplimiento por la Comunidad actora respecto de las órdenes de ejecución emitidas en relación al edificio.

La valoración de la prueba es correcta, pues se basa no sólo en los hechos considerados probados en la citada sentencia, sino en la 160/21 recaída en el Juzgado nº 2, sobre la situación de ruina legal, la cual es firme.

A continuación analiza la prueba practicada y la situación de colapso del edificio, que obedece, a juicio del Ayuntamiento, a desatención de las órdenes de ejecución.

Código Seguro de verificación ES141J00017182-UY51MFM26MVC3R9CB1X6FP58MFB1X6FP58MFTEAK.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES141J00017182-UY51MFM26MVC3R9CB1X6FP58MFB1X6FP58MFTEAK>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LAURA ALABAU MARTI INMACULADA GIL GOMEZ DESAMPARADOS IRUELA JIMÉNEZ		FECHA HORA	21/01/2025 09:19:19
ID.FIRMA	idFirma	ES141J00017182- UY51MFM26MVC3R9CB1X6FP58MFB1X6FP58MFTEAK	PÁGINA	2/7



TERCERO. Atendiendo a la primera alegación formulada por la parte apelante, y según resulta de lo actuado en el rollo de apelación seguido ante esta Sala, recayó sentencia 504/24 de 23 de julio, de esta misma Sala y Sección, confirmando en apelación la sentencia 294/22 de 4 de julio, del Juzgado nº 3 de Alicante.

Dicha circunstancia no viene sino a abundar en la consideración efectuada con acierto por la defensa del Ayuntamiento, en cuanto la sentencia apelada no atribuye a la citada por ella, efecto positivo de cosa juzgada, sino que adopta las consideraciones que contiene en orden al incumplimiento de órdenes de ejecución por la Comunidad apelante. Estas consideraciones son corroboradas por la Sala en apelación.

Ahora bien, es cierto que la reparación por responsabilidad patrimonial formulada por la actora, no se agota en el contenido de tales expedientes, 8638/19 en materia de medidas de aseguramiento, y 20.693/2020, de declaración de ruina legal del inmueble, que concluye por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 2 de noviembre de 2020, a consecuencia de su colapso ocurrido en 21 de agosto de 2020.

La parte actora propuso prueba en relación a las circunstancias anteriores las cuales, a su juicio, determinaron la situación de ruina por causa imputable al Ayuntamiento.

Sin embargo, la sentencia de instancia, contrariamente a lo argumentado en apelación, valora con acierto la prueba practicada.

La sentencia refiere, en relación a los informes propuestos por la parte actora:

"1) Informe pericial de D. XXXXXXXXXXXXX, técnico que había realizado la Inspección Técnica de Edificio en el año 208 (documento nº 13 de la demanda); 2) Informe pericial emitido por D XXXXXXXXXXXXX, de fecha 22 de abril de 2020 (documento nº 14 de la demanda); 3) Informe realizado por el perito D.XXXXXXXXXXXXX XXXXX, emitido en fecha 30 de abril de 2020 (documento nº 15 de la demanda) En el primero de los informes aludidos, emitido por el perito D. XXXXXXXXXXXXXXX, se expresa que: "tenemos dos medianeras, en otro tiempo protegidas, que sin tener condición de fachadas y aunque la sudoeste fue revestida con una capa de poliuretano proyectado 'in situ' ya muy castigada, han ido deteriorándose paulatinamente por el paso del tiempo y la acción de los agentes climatológicos: lluvia, nieve, viento, aire y radiación solar; pues, en la actualidad y debido a la exposición total al exterior que presentan, deberían responder, sin poder, a unas demandas para las que nunca fueron pensada." En tal informe se propone una intervención para devolver la estabilidad global al inmueble, a realizar desde los solares contiguos, consistente en un empresillado de la esquina entre el muro trasero y la medianera lateral mediante chapas de acero estructural, desde el interior y el exterior, con una cimentación de hormigón armado en "L" (bajo la esquina) que pueda conectarse con perfiles de acero a las pletinas del empresillado.

En el segundo de los informes citados, el realizado por D. XXXXXXXXXXXXX se describe la situación causante del riesgo en los siguientes términos: "Muros medianeros (FNO y MSO), actualmente al aire, se encuentran en un estado de conservación extremadamente deficiente y al borde del colapso. Se trata de un muro de tapial que, debido al mal estado del recubrimiento protector, falta de acodalamiento de los edificios colindantes (que hace años fueron demolidos), así como un asiento, debido a la acción de la lluvia sobre los solares anexos, así como la posible acción mecánica sobre el terreno colindante de los vehículos que ahora aparkan en dicho solar, ha perdido su estabilidad estructural de forma parcial, sobre todo en la esquina que ambos muros



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES141J00017182-UY51MFM26MVC3R9CB1X6FP58MFB1X6FP58MFTEAK.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES141J00017182-UY51MFM26MVC3R9CB1X6FP58MFB1X6FP58MFTEAK>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LAURA ALABAU MARTI INMACULADA GIL GOMEZ DESAMPARADOS IRUELA JIMÉNEZ		FECHA HORA	21/01/2025 09:19:19
ID.FIRMA	idFirma	ES141J00017182- UY51MFM26MVC3R9CB1X6FP58MFB1X6FP58MFTEAK	PÁGINA	3/7
				

forman.”

En cuanto al tercero de los informes aportados, del perito DXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX, en el mismo se describen las patologías del inmueble en cuestión como un “asentamiento en la esquina del muro medianero” de carácter “grave” provocado por una combinación de agua de lluvia y desnivel del terreno bajo el edificio.

En esencia, por la actora se alega la concurrencia de una causa principal de la ruina derivada del lavado del terreno bajo los cimientos del edificio propiedad de la hoy recurrente; señalando como causa secundaria un tratamiento superficial de muros, no adecuado para exterior; y como causa agravante el uso del descampado colindante como aparcamiento público.”

Sobre la valoración de la prueba en apelación, según pacífica doctrina, cabe a la Sala una reconsideración integral del tema o temas debatidos, tanto en lo fáctico como en lo jurídico, por cuanto el recurso de apelación contra sentencias - como regla general con doble efecto devolutivo y suspensivo- transmite al Tribunal *ad quem* la plenitud de competencia para resolver y decidir todas las cuestiones planteadas en la instancia, si bien partiendo de una prevalencia en la apreciación de la prueba realizada en la instancia, salvo en aquellos casos en los que se revele de forma clara y palmaria que el órgano a quo ha incurrido en error al efectuar tal operación o cuando existan razones suficientes para considerar que la valoración de la prueba contradice las reglas de la sana crítica. Prevalencia que tiene su base en el principio de inmediación y el consiguiente contacto directo con el material probatorio del juez a quo que le sitúa en mejor posición para la labor de análisis de la prueba que la que tendrá la propia Sala que conoce de la apelación, como viene recordando este mismo Tribunal.

Pues bien, los informes periciales aportados, han sido valorados, según resulta de su transcripción parcial en la sentencia. La parte apelante se refiere a la falta de valoración de un documento, la ficha de ITE emitida en 2007 que aporta como documento 3 de la demanda. Dicho documento consiste en un formulario que viene a constatar un resultado de inspección favorable, conteniendo ciertas recomendaciones en materia de conservación. La valoración de la prueba no exige el pormenor pretendido por la apelante.

El Juzgador de instancia no se ha limitado a examinar los hechos acaecidos desde 2019, como pretende la parte apelante, toda vez que los informes por ella aportados, y valorados en sentencia, refieren los hechos acontecidos en el periodo anterior, si bien alcanzan conclusiones contrarias a las establecidas por los informes técnicos municipales, corroboradas por la citada sentencia emitida por esta Sala, así como por las anteriormente recaídas, ya firmes.

Así, los informes aportados por la parte apelante defienden la tesis según la cual, el deterioro del edificio obedece a la demolición de los colindantes, al dejar a la intemperie los muros medianeros del perteneciente a los recurrentes, y permitir la permeación de lluvias en los solares vacantes, afectando a la cimentación de éste, como también al estacionamiento de vehículos en dichos solares.

La sentencia de esta Sala 504/24 de 23 de julio, que confirma en apelación la 294/22 de 4 de julio, del Juzgado nº 3 de Alicante, ratifica con ello la resolución 2513/21 de 3 de junio.

Dicha resolución se remite al histórico de los acontecimientos, resoluciones dictadas y actuaciones realizadas.

Así, refiere que los edificios números 5, 7, 9 y 13 de la calle XXXXXXXXX, como



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES141J00017182-UY51MFM26MVC3R9CB1X6FP58MFB1X6FP58MFTEAK.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES141J00017182-UY51MFM26MVC3R9CB1X6FP58MFB1X6FP58MFTEAK>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LAURA ALABAU MARTI INMACULADA GIL GOMEZ DESAMPARADOS IRUELA JIMÉNEZ		FECHA HORA	21/01/2025 09:19:19
ID.FIRMA	idFirma	ES141J00017182- UY51MFM26MVC3R9CB1X6FP58MFB1X6FP58MFTEAK	PÁGINA	4/7



consecuencia de los expedientes de ruina incoados en su día fueron objeto de demolición que concluyó en fecha 3 de julio de 2006. La ITE realizada en 2007, según se refería, resultó favorable. Continúa relatando que el informe emitido por el arquitecto municipal de fecha 3 de febrero de 2009 da cuenta de la existencia de unas fisuras, y que en fecha 6 de mayo de 2011 la Comunidad de Propietarios solicita la revisión de unas grietas y filtraciones que atribuye a las demoliciones realizadas. El informe técnico de 3 de junio de 2011 afirma que tanto la pared posterior como la pared lateral fueron impermeabilizadas después de la demolición de los edificios, correspondiendo a sus propietarios el mantenimiento de las condiciones de seguridad y salubridad de estos paramentos.

Se ha de partir de considerar que la demolición de los colindantes no ocasionó un efecto inmediato en el controvertido, como así resulta de la ITE favorable practicada un año después. Asimismo, las demoliciones dejaron expedito el muro medianero, que pertenecía a ambos colindantes, aplicando un revestimiento de poliuretano para su conservación.

Evidentemente, no incumbe a los colindantes, ni al Ayuntamiento, el afianzamiento de la estructura del subsistente, una vez suprimidos los colindantes sin ocasionar daño al mismo. Estas medidas de conservación, así como en su caso, la renovación del aislamiento aplicado, incumbía a la Comunidad de Propietarios, erigiéndose por tanto en causa de su colapso, la ausencia de obras o medidas de conservación por la Comunidad, hasta el inicio de expedientes de adopción de órdenes de ejecución y declaración de ruina, casi diez años más tarde.

Los informes periciales aportados contienen afirmaciones huérfanas de todo cálculo objetivo. Así, el informe aportado como documento nº 13, atribuye la protección de los paramentos del edificio no recayentes a fachada, a los edificios colindantes ya demolidos, sin cita de disposición alguna. Se refiere a los desperfectos ocasionados en los paramentos por una borrasca ocurrida en 2019, sin que los propietarios hubieran adoptado medida alguna de conservación.

Por el contrario, de lo dispuesto en el art. 180 LOTUP 5/2014, en relación con las disposiciones contenidas en el RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, sobre seguridad estructural, la responsabilidad de ésta recae subjetivamente en el propietario, y objetivamente en el edificio, siendo irregular en cambio, que tal estabilidad dependa de los edificios colindantes, debiendo asegurar los propietarios en su ausencia, tal seguridad.

El último de los informes, atribuye la situación de ruina, por una parte, al asentamiento en la esquina del muro medianero, producida por la pendiente del terreno, alteraciones de la humedad del terreno y su propio peso. No cabe atribuir dicho efecto a la demolición del edificio colindante, que no guarda relación con la pendiente, ni se afirma que la guarde, con la alteración de la humedad, ni se data el momento en que dicha patología comenzó a producirse.

Asimismo constata filtraciones en elementos estructurales de la cubierta, viguetas de madera destruidas por carcinoma generalizada, y otros elementos que nada tienen que ver con el colindante, que determinan la ruina.

En definitiva, no se acredita que la situación de colapso del edificio traiga causa de un deficiente tratamiento por parte del Ayuntamiento, de la demolición de los colindantes, sino que, como se ha establecido por las sentencias atinentes a la declaración de ruina y órdenes de ejecución, el mismo obedece a la falta de adopción

Código Seguro de verificación ES141J00017182-UY51MFM26MVC3R9CB1X6FP58MFB1X6FP58MFTEAK.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES141J00017182-UY51MFM26MVC3R9CB1X6FP58MFB1X6FP58MFTEAK>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LAURA ALABAU MARTI INMACULADA GIL GOMEZ DESAMPARADOS IRUELA JIMÉNEZ		FECHA HORA	21/01/2025 09:19:19
ID.FIRMA	idFirma	ES141J00017182- UY51MFM26MVC3R9CB1X6FP58MFB1X6FP58MFTEAK	PÁGINA	5/7



de medidas de conservación por los propietarios.

Se confirma la sentencia en sus propios y acertados términos.

CUARTO. De conformidad con lo establecido en el artículo 139.2 LRJCA, se imponen las costas a la parte recurrente, con el límite máximo de 1.500 € por todos los conceptos.

Vistos los preceptos legales citados, concordantes y demás de general aplicación.

FALLAMOS

Debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de XXXXXXXXXXXXXXXX de Alcoy contra la sentencia nº 71/23 de 17 de abril, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Alicante, que se confirma.

Con imposición de costas en los términos del fundamento jurídico anterior.

Esta Sentencia no es firme y es susceptible, conforme a lo establecido en los artículos 86 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, de recurso de casación ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo o, en su caso, ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Dicho recurso deberá prepararse ante esta Sección en el plazo de treinta días a contar desde el siguiente al de su notificación justificando el interés casacional, debiendo tenerse en cuenta respecto del escrito de preparación de los que se planteen ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo los criterios orientadores previstos en el Apartado III del Acuerdo de 20 de abril de 2016 de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo (BOE número 162 de 6 de julio de 2016).

A su tiempo y con certificación literal de la presente, devuélvanse los autos con el expediente administrativo al Juzgado de procedencia.

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION. - Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado ponente del presente recurso, estando celebrando Audiencia Pública esta Sala, de la que, como letrado de la Administración de Justicia, certifico.

Código Seguro de verificación ES141J00017182-UY51MFM26MVC3R9CB1X6FP58MFB1X6FP58MFTEAK. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES141J00017182-UY51MFM26MVC3R9CB1X6FP58MFB1X6FP58MFTEAK Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.				
FIRMADO POR	LAURA ALABAU MARTI INMACULADA GIL GOMEZ DESAMPARADOS IRUELA JIMÉNEZ		FECHA HORA	21/01/2025 09:19:19
ID.FIRMA	idFirma	ES141J00017182- UY51MFM26MVC3R9CB1X6FP58MFB1X6FP58MFTEAK	PÁGINA	6/7
				

Código Seguro de verificación ES141J00017182-UY51MFM26MVC3R9CB1X6FP58MFB1X6FP58MFTEAK.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES141J00017182-UY51MFM26MVC3R9CB1X6FP58MFB1X6FP58MFTEAK>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	LAURA ALABAU MARTI INMACULADA GIL GOMEZ DESAMPARADOS IRUELA JIMÉNEZ ANTONIO LOPEZ TOMAS EDILBERTO JOSE NARBÓN LAINEZ GLORIA HERRÁEZ MARTÍN		FECHA HORA	21/01/2025 09:19:19
ID.FIRMA	idFirma	ES141J00017182- UY51MFM26MVC3R9CB1X6FP58MFB1X6FP58MFTEAK	PÁGINA	7/7
				