TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA
VALENCIANA
SALA DE LO CONTENCIOSO- ADMINISTRATIVO
SECCIÓN PRIMERA

En la Ciudad de Valencia, veintitrés de julio de dos mil veinticuatro.

VISTO por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal, EN GRADO DE APELACIÓN, compuesta por:

Presidente:

Ilmo. Sra. Dña. Desamparados Iruela Jiménez.

Magistrados Ilmos. Srs:

D. Edilberto Narbón Laínez.

D. Javier Eugenio López Candela

SENTENCIA NUM: 504/2024

En el recurso de ordinario núm. AP-452/2022, interpuesto como parte apelante por XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX núm. XXX de Alcoy representada por la Procuradora Dña. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y dirigida por el Letrado D. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contra sentencia núm. 294/2022 de 4 de julio de 2022 dictada por el Juzgado C.A. núm. 3 de Alicante (POR 559/2021) que desestima recurso contra Resolución nº2513/2021 de 3 de junio de 2021 de la Alcaldía Presidencia de Alcoy que declara el incumplimiento del deber de conservación del inmueble por parte de la de Propietarios actora”.

Habiendo sido parte en autos como parte apelada AYUNTAMIENTO DE ALCOY representada y dirigida por el Letrado D. ANTONO SÁNCHEZ LÓPEZ y Magistrado ponente el Ilmo. Sr. EDILBERTO NARBÓN LAINEZ.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Dictada resolución que se ha reseñado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, la parte que se consideró perjudicó perjudicada por la resolución interpuso el correspondiente recurso de apelación.

SEGUNDO. - Dado traslado a la contraparte, la representación de la parte apelada contestó el recurso, mediante escrito en el que

solicitó se dictara sentencia por la que se confirmase la resolución recurrida.

TERCERO. - No habiéndose recibido el recurso a prueba, quedó el rollo de apelación pendiente para votación y fallo.

CUARTO. - Se señaló la votación para el día diecisiete de julio de dos mil veinticuatro.

QUINTO. - En la tramitación del presente proceso se han observado las prescripciones legales. Para la resolución del caso examinado debemos partir de los siguientes elementos fácticos:

1. El primero de los expedientes, con número 8638/2019, tuvo por objeto las sucesivas órdenes de ejecución dadas por el Ayuntamiento a los titulares del inmueble sito en la Calle XXXXXXXXXXXXXXXX de Alcoy, y a la propia XXXXXXXXXXXXXXXX, para que adoptaran las medidas necesarias para mantener el edificio en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.
2. La tramitación de estas órdenes de ejecución se inició con el informe de 24 de abril de 2019, del Arquitecto Municipal sobre el estado del inmueble, en el que dejaba constancia del mal estado de este al haberse producido el derrumbe parcial de la parte superior de su medianera, que recae sobre el solar de la confluencia entre las calles XXXXXXXX, XXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXXXXX, sobre el que cayeron escombros.
3. El 13 de diciembre de 2019, se emitió por el Arquitecto Municipal un nuevo informe en el que hacía referencia a su anterior informe, de 24 de abril de 2019, indicando que existían fisuras en las paredes medianeras, que se había puesto en conocimiento de la propiedad instándoles a que mantuvieran el edificio en las debidas condiciones de seguridad y salubridad, conforme al art. 180 de la LOTUP.
4. A la vista de dicho informe, se requirió la emisión de un informe técnico de valoración y plazo para la emisión de una orden de ejecución. Dicho informe se emitió por el Arquitecto Municipal, con fecha 18 de diciembre de 2019, indicando que las actuaciones sobre el inmueble dependían del informe de evaluación del edificio, por lo que había que requerir a los propietarios para que lo presentaran, pero no obstante, atendiendo al estado de la edificación podía estimarse un módulo de 423,65 €/m² construido, por lo que aplicándolo a la superficie por planta del edificio, resultaba un presupuesto de ejecución material de 50.838 €, más 5.083,80 € por honorarios de redacción del proyecto, dirección de obra y coordinación de seguridad y salud.

5. Partiendo de todo ello se adoptó la Resolución de Alcaldía núm. 5473/2019, de 27 de diciembre de 2019:

(...) *“PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en el art. 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, poner de manifiesto el del expediente O.E. parte a los interesados y concederles un plazo de diez días para que aleguen y presenten documentos y las justificaciones que estimen pertinentes.*

SEGUNDO. Ordenar a la XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, que en el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS aporte el Informe de Evaluación del Edificio, contando desde el día siguiente a la finalización del plazo de diez días de audiencia anteriormente citado, y en el plazo improrrogable de UN MES el proyecto técnico para, conforme a aquel IEE, solicitar la oportuna licencia de obras.

TERCERO. Para el caso de no acatar lo anterior, ordenar a la XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, la reparación de los daños que se han apreciado en las medianeras y la consolidación de la esquina posterior de la edificación, para conservar o rehabilitar las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad y uso efectivo de aquél.

Dichos trabajos deberán realizarse en el plazo de DOS MESES y su valoración, según el informe técnico transcrito es de 55.921,8 €, correspondiente a los honorarios de redacción del proyecto y dirección de las obras y presupuesto de ejecución material de las mismas.

Para la ejecución de dichas tareas no se requiere la obtención de licencia de obras, bastando la presente Orden para la resolución de los reparos advertidos. No obstante, deberán contar con un proyecto, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, así como Estudio de Seguridad y Salud y la oportuna Dirección Facultativa.

A los efectos de lo dispuesto en las siguientes disposiciones se entenderá que no se han ejecutado los trabajos ordenados en tanto en cuanto no sea comunicada tal circunstancia expresamente a esta Administración.

CUARTO. Apercibir a los interesados que, en caso de incumplimiento de lo ordenado en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá imponer hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras y de conformidad con los criterios indicados en la parte expositiva.

QUINTO. Apercibir a los interesados que, en caso de incumplimiento de lo ordenado, el Ayuntamiento podrá hacer uso de la ejecución subsidiaria y a costa de aquéllos”. (...).

6. Dicha resolución fue notificada a la de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con fecha el 3 de enero de 2020 (DOC. 10 del expediente O.E. parte I). Asimismo, se notificó a cada uno de los propietarios que integran dicha de propietarios.

El 20 de enero de 2020, con R.E. núm. 2020001959, por la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, se presentó un escrito de alegaciones en el que solicitaron una ampliación del plazo para realizar lo ordenado, es decir, el vallado del solar colindante al de su inmueble (DOC. 17 del expediente O.E. parte I).

7. Por el Arquitecto Municipal, con fecha 28 de enero de 2020, se emitió el informe solicitado, indicando la improcedencia de conceder la ampliación del plazo, dado el estado de la medianera del edificio. Haciendo constar que como consecuencia del temporal "Gloria", el día 22 de enero se ordenó el desalojo del edificio, como medida de seguridad y en previsión de que las patologías del edificio agravaran por el efecto de dicho temporal, por lo que entendía que en tanto no se realizara ninguna intervención sobre el edificio, debía permanecer desalojado y la calle xxxxxxxxxxxxxxxx cortada al tráfico rodado y peatonal.

8. Con fecha 31 de enero de 2020, por Decreto de Alcaldía núm. 398/2020, se acordó desestimar las alegaciones de la XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, denegando la ampliación solicitada y manteniendo el Decreto de 27 de diciembre de 2019.

Dicho Decreto fue notificado a la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, en el segundo intento de notificación, con fecha 21 de febrero de 2020 (DOC. 29 del expediente O.E. parte I). A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con fecha 7 de febrero de 2020.

9. El 31 de enero de 2020, con R.E. núm. 2020003658, porXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, en representación de la de Propietarios XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, presentó un escrito al que acompañaba, en contestación a la notificación de 8 de enero de 2020, declaración responsable e informe de Arquitecto (DOC. 34 del expediente O.E. parte II).

El informe suscrito por el Arquitecto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX reconocía el mal estado del edificio y relataba las deficiencias que pudo observar sin acceder al interior, señalando la procedencia de mantener su desalojo en tanto no se ejecuten las obras de consolidación que indica en el mismo.

10. Del informe técnico presentado se dio traslado a la Oficina Municipal de Arquitectura, con fecha 10 de febrero de 2020 (DOC. 36 del expediente O.E. parte II), siendo emitido informe por el Arquitecto Municipal, al día siguiente 11 de febrero de 2020 (DOC. 37 y DOC. 42 del expediente O.E. parte II).

Copia auténtica de documento papel - CSV: 15251232105502133105. Validación: https://sedeelectronica.atcoi.org/validacion

En este informe, a la vista del informe técnico de la de Propietarios, se indica la procedencia de ordenar a la misma el apuntalamiento del edificio, en el término máximo de 15 días, y de presentar un proyecto de rehabilitación del inmueble en el término máximo de un mes.

11. Basándose en los informes técnicos y jurídicos emitidos, se adoptó la Resolución de Alcaldía núm. 696/2020, de 19 de febrero de 2020 (DOC. 47 del expediente O.E. parte II), por la que se decidió ordenar a la XXXXXXXXXXXXXXXX el apuntalamiento del edificio, en el plazo máximo de 15 días, y la presentación de un proyecto de rehabilitación del inmueble en el plazo improrrogable de un mes, con advertencia de que de no acatar dicha orden debía reparar los daños advertidos en el inmueble tanto por los servicios técnicos municipales como por el arquitecto contratado por la propiedad.

Estos últimos trabajos debían realizarse en el plazo de dos meses y su valoración era de 55.921,80 €, más los horarios de redacción del proyecto y la dirección de las obras.

12. El 16 de abril de 2020, a través del registro electrónico municipal, se presentó un escrito por XXXXXXXXXXXXXXXX, Arquitecto, en el que indicaba que se le había encargado la redacción del IEE (Informe de Evaluación del Edificio) y seguimiento de campaña de catas y ensayos en el edificio sito en XXXXXXXXXXXXXXXX, precintado tras el temporal Gloria, por lo que solicitaba que se tomaran las medidas oportunas por quien corresponda (DOC. 59 del expediente O.E. parte III).

El 22 de abril de 2020, por el Arquitecto Municipal se emitió un informe en el que dejaba constancia de que, cumplido el plazo para la ejecución de los trabajos ordenados, no había constancia de que se hubieran realizado y no se había presentado el informe de evaluación del edificio, considerando que podía otorgarse un nuevo plazo de cinco días para la presentación de este último, debiendo cumplir con los puntos primero y segundo de la Resolución de Alcaldía núm. 696/2020, una vez aportado, manteniendo entretanto el desalojo.

13. El 23 de abril de 2020, por la sede electrónica, el arquitecto XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX aportó el documento de “Comunicación de riesgo inminente tras la inspección del informe de conservación del edificio (ICE)”, debido a la existencia de grietas en muros medianeros y el estado próximo al colapso de los muros de tapial, señalando como actuaciones procedentes el vallado del entorno, el desalojo total de la edificación, el apuntalamiento de todo el edificio y la demolición de los elementos con riesgo de caída (DOC. 62 del expediente O.E. parte III).

De dicho informe se dio traslado a la Oficina Municipal de Arquitectura el 24 de abril de 2020 (DOC. 63 del expediente O.E. parte III).

Con la misma fecha, el Arquitecto Municipal emitió informe reiterando su informe de 22 de abril, con referencia O.A. 20/0623, e indicando que la orden de desalojo no impedía ejecutar los trabajos ordenados en la Resolución de Alcaldía núm. 696/2020 (DOC. 64 del expediente O.E. parte III).

14. El 27 de mayo de 2020, por el Arquitecto Municipal se emitió un nuevo informe en el que, después de una inspección ocular a requerimiento de la Policía Local, se constata que el edificio había sufrido un hundimiento de parte de los muros de la esquina posterior sobre los solares adyacentes (DOC. 72 del expediente O.E. parte III).

Indicaba que los daños existentes en la pared medianera izquierda (sudoeste) y la medianera posterior (noroeste) se habían visto agravados por lo que, en previsión de nuevos desprendimientos, para evitar accidentes, se había ordenado el desalojo del edificio del número XX de la calle XXXXXXXX, cuya parte posterior es contigua a la casa siniestrada, así como el reforzamiento del cierre perimetral de los solares contiguos.

15. Tras varias multas coercitivas e informes técnicos, por Decreto de la Alcaldía núm. 3129/2020, de 31 de agosto de 2020, se acordó el inicio del expediente sobre posible declaración de ruina legal del inmueble, concediendo el correspondiente trámite de alegaciones a todos los interesados (DOC. 3 D.R. EXPTE. ADVO. I). Del mismo modo, incluía la orden a la XXXXXXXXXXXXXXXX inmediato desescombro y limpieza del solar en la parte afectada por el derrumbe, como medida cautelar para evitar eventuales daños físicos. Dicha resolución fue notificada a todos los interesados en el expediente y titulares de derechos sobre el inmueble.

16. Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 2 de noviembre de 2020 (DOC. 22 D.R. EXPTE. ADVO. II), se decidió: desestimar las alegaciones, declarar la situación legal de ruina legal del edificio, ordenar a los propietarios del inmueble la demolición o rehabilitación del mismo en el plazo de dos meses y, como medida cautelar, en tanto realiza dicha opción, se le ordena el inmediato desescombro y limpieza del solar en la parte afectada por el derrumbe, además de los trabajos de apeo y apuntalamiento necesarios para evitar daños a personas y bienes. Interpuesto recurso de reposición, por Decreto de Alcaldía núm. 5049/2020, de 28 de diciembre de 2020, se acordó la desestimación del referido recurso de reposición.

17. Tras diversos avatares, Resolución de la Alcaldía de núm. 2513/2021, de 3 de junio de 2021, se acordó: *"Declarar el*

incumplimiento del deber de conservación del inmueble sito en la calle XXXXXXXXXXXX, por parte de su XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"

18. No conforme con la decisión, con fecha 31 de agosto de 2021, formuló recurso contencioso-administrativo que fue turnado al Juzgado C.A. núm. 3 de Alicante (POR 452/2022). Seguido por sus trámites, con fecha 4 de julio 2022, se dictó la sentencia núm. 294/2022 desestimando el recurso. Frente a esta resolución se interpone el presente recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - En el presente proceso la parte apelante XX de Alcoy contra "sentencia núm. 294/2022 de 4 de julio de 2022 dictada por el Juzgado C.A. núm. 3 de Alicante (POR 559/2021) que desestima recurso contra Resolución nº2513/2021 de 3 de junio de 2021 de la Alcaldía Presidencia de Alcoy que declara el incumplimiento de deber de conservación del inmueble por parte de la de Propietarios actora".

SEGUNDO. -Los motivos de la sentencia para desestimar el recurso son los siguientes:

1. Ratificando la decisión administrativa, expone de forma resumida la relación de hechos que hemos relatado en presente sentencia en el antecedente de hecho quinto números 1 a 18.
2. Hace un análisis de las excepciones planteadas por la parte demandante sobre los motivos del deterioro que resumía:

(a) al lavado del terreno bajo los cimientos del edificio - al quedar al descubierto el terreno natural tras las sucesivas demoliciones de los edificios colindantes-;

(b) al tratamiento superficial de los muros medianeros realizado, -no adecuado para el exterior ni para mantener tales muros expuestos a las inclemencias meteorológicas durante largo periodo de tiempo-;

(c) y al uso del descampado colindante como aparcamiento público.

TERCERO. -Los motivos del recurso de apelación son los siguientes:

1. Infracción del artículo 188.4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante, LOTUP).
2. Error en la valoración de la prueba, el edificio no tenía problemas hasta la demolición de los colindantes.

3. Error en la valoración de la prueba, según los informes técnicos (presentados por los demandantes), incluso del propio Ayuntamiento, en el año 2019 el edificio ya no tenía solución.

CUARTO. -Para analizar los puntos objeto de debate debemos partir de la obligación legal de los propietarios en el mantenimiento de los inmuebles. El art. 180.1 de la Ley 5/2014 nos dice:

(...) Los propietarios de construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad, realizando los trabajos y obras necesarias para conservar dichas condiciones o uso efectivo que permitan obtener la autorización administrativa de ocupación o título equivalente para el destino que les sea propio. (...).

Obligación que se extiende a las inspecciones técnicas periódicas en edificios de más de cincuenta años del art. 180.2.

QUINTO. -Se impugna la sentencia y se da por infringido el art. 188.4 de la LOTUP que nos dice:

(...) La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de esto último. La propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación, formulada junto a la declaración de ruina legal, no será definitiva ni surtirá efecto sin previa audiencia de los interesados y resolución del alcalde dictada a la vista de las alegaciones presentadas (...).

En nuestro caso, la declaración de ruina se acordó por resolución de 2 de noviembre de 2020 por parte del Ayuntamiento de Alcoy, ratificada por sentencia núm. 35/2022-POR 160/2021, del Juzgado C.A. núm. 2 de Alicante. En ese proceso, la de Propietarios apelante, no cuestionó la declaración de ruina del edificio sino la responsabilidad de la propia entidad, que la sentencia expone, pero no concluye en espera de la resolución que estamos examinando.

QUINTO. -Tanto la sentencia apelada como la propia resolución administrativa no prescinden, como afirma la entidad apelante, de los informes de la parte demandante, analizan ambos tipos de informes y resuelven en la forma que estamos examinando. En ese sentido cumplen con los parámetros de valoración que describen las sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 2022 (ECLI:ES:TS:2022:597) o -en forma breve- por esta Sala y Sección Quinta en sentencia de 4 de octubre de 2016-fd. 10

(ECLI:ES:TSJCV:2016:4935).

SEXTO. - Las sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, sección 6 del 19 de mayo de 2015 (ROJ:STS 2143/2015- ECLI:ES:TS:2015:2143)Recurso: 631/2013; sección 6 del 13 de julio de 2015 (ROJ: STS núm. 3149/2015- ECLI:ES:TS:2015:3149) Recurso: 906/2013; sección 6 del 21 de septiembre de 2015 (ROJ:STS 4023/2015- ECLI:ES:TS:2015:4023); sección 6 del 27 de octubre de 2015 (ROJ: STS 4388/2015- ECLI:ES:TS:2015:4388), nos indican que para poder revocar una sentencia por deficiente valoración de la prueba pericial, el Juzgado debe haber hecho una valoración irracional o ilógico o infringir precepto legal sobre valoración, lo que no sucede en el presente caso.

El argumento de la parte apelante se centra en que, con fecha 2 de marzo de 2007, se realiza una inspección técnica del edificio, éste no tenía grietas ni ningún signo de deterioro. En cambio, la demolición de los edificios colindantes -parte posterior- el 3 de julio de 2006 y -colindante lateral- abril de 2007 desemboca en la apreciación de grietas en enero de 2009 como en mayo de 2011, en ambos casos, se pusieron en conocimiento del Ayuntamiento. Según su criterio se desentiende del problema hasta el año 2019.

SÉPTIMO. -Vamos a analizar en este punto la falta de mantenimiento de la de propietarios que desembocará en la declaración de ruina. El punto nuclear nos lo ofrecen todos los técnicos, incluido D. XXXXXXXXXXXXX perito de los apelantes. Se trata de un edificio -según el catastro de 1900- donde los soportes son de fábrica de ladrillo y piedra en el caso de pilastras y fachada principal, y de tapial (pared con tierra amasada arcillosa húmeda, compactada a golpes mediane pisón) en el resto de los muros. Con solar colindante resultante de la desaparición de los muros de los edificios núm. 5, 7, 9, 11, 13, 15 y 17 de la Calle XXXXXXXXXXXXX, los números XXXXXX de la Calle XXXXXXXXXXXX y los números XXXXXXXXXXXX de la Calle XXXXXXXXXXXX. Dicho descampado, aprecia un desnivel considerable que va en sentido descendente desde la Calle XXXXXXXXXXXXX a la Calle XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Se ha hecho esta exposición para señalar y poner de relieve que el edificio estaba prácticamente agotado como todos sus colindantes, tenía más de cien años y no era de los edificios de calidad. Por tanto, la declaración de incumplimiento del deber de conservación se hace teniendo en cuenta que con los precedentes que hemos mencionado, las posibilidades de los propietarios eran limitadas y cualquier rehabilitación o desembolso de trayectoria más bien corta y costosa.

OCTAVO. -Parece indicarnos la parte apelante que en la Inspección Técnica de Edificio (en adelante ITC) de 2007, el edificio estaba en “buenas condiciones”. La demolición parte de colindantes

se había producido en el año 2006 según la demanda; es decir, en 2007 todavía el edificio, con reparaciones, podía haberse mantenido durante más tiempo. Las reparaciones que hicieron los colindantes una vez derribados los edificios eran las indispensables:

(...) Que tanto en la demolición del grupo de edificios de la calle de XXXXXXXX como en la de la calle deXXXXXXXXXX, se ejecutaron las reparaciones y obras necesarias a que hace referencia el artículo 576 del Código Civil para evitar, solo por aquella vez, los daños que las demoliciones hubieran podido ocasionar a las paredes medianeras del edificio de XXXXXXXXXX. En la actuación de la calle deXXXXXXXXse procedió, además, al tratamiento de la medianera noroeste con un mortero de cemento blanco y cal. En la demolición de XXXXXXXXXX, también se aplicó, adicionalmente, sobre la medianera suroeste, un tratamiento consistente en la proyección de una espuma de poliuretano. Al haberse renunciado entonces a la medianería, de aquí en adelante, son a cargo de los propietarios de la casa número XXX de la calle de XXXXXXXX los trabajos de reparación y conservación de estas paredes (...).

Pero desde el año 2007 hasta el año 2019, prácticamente la no hace reparaciones cuando más falta hacían al edificio. Las denuncias que hicieron los vecinos en 2009 y 2011 de grietas, fueron respondidas por el Técnico Municipal:

(...) se remite al informe anterior, de fecha 3/02/2009, añadiendo que «en cuanto a las manifestaciones de la de propietarios en el sentido de que las filtraciones son debidas a la falta de un buen acondicionamiento de las paredes exteriores hay que decir que, tanto la pared posterior como la pared lateral fueron impermeabilizadas en su día, después de la demolición de los edificios y por tanto, corresponde ahora a los propietarios del edificio número XXX de la calle de XXXXXXXX el mantenimiento de las condiciones de seguridad y salubridad de estos paramentos». Los tratamientos, como hemos dicho antes, consistieron en el revestimiento de la medianera noroeste con un mortero de cemento blanco y cal y en la aplicación de una espuma de poliuretano en la medianera suroeste.

Que esta solicitud se contestó a los vecinos mediante el oficio de 15/06/2011 (DOC. 13), en el cual se pone de manifiesto expediente, con el contenido de los dos informes municipales, y se les otorga un plazo de diez días para que aleguen y presenten los documentos y las justificaciones que estimen pertinentes. No tenemos constancia de que se presentaran alegaciones". (...).

Finalmente, después del iter que hemos visto en el antecedente de hecho quinto de la presente sentencia, asumimos el criterio de los técnicos municipales en el sentido de que la

tramitación de las órdenes de ejecución se inició con el informe de 24 de abril de 2019, del Arquitecto Municipal, sobre el estado del inmueble, en el que dejaba constancia del mal estado del mismo al haberse producido el derrumbe parcial de la parte superior de su medianera, que recae sobre el solar de la confluencia entre las calles XXXXXX, XXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXXXXX, sobre el que cayeron escombros; conclusión, que igualmente asume el Consejo Jurídico Consultivo en el expediente de responsabilidad patrimonial:

(...) Del anterior relato de hechos se desprende que el mal estado del edificio en cuestión (que no ha sido nunca negado por la parte recurrente), dio lugar a la tramitación de una serie de órdenes de ejecución destinadas a poner en seguridad el mismo y, en la medida de lo posible, conseguir su rehabilitación, sin que, ninguna de dichas órdenes de ejecución fuera cumplida por la propiedad del edificio, tal como legalmente le correspondía. En lugar de llevar a cabo actuaciones que sus propios técnicos indicaron, sin discrepar en ningún momento de lo manifestado por el Arquitecto Municipal, la recurrente y sus componentes se dedicaron a presentar escritos, alegaciones y recursos, permitiendo que el estado de la edificación se deteriorara por efecto de las inclemencias meteorológicas y por el propio paso del tiempo sin atajar las deficiencias estructurales acreditadas, es decir, sin hacer nada. (...).

En definitiva, no se cuestiona que las concausas de la ruina del edificio sean en parte las señaladas por el arquitecto de la entidad apelante: (1) lavado del terreno bajo los cimientos del edificio; (2) tratamiento superficial de los muros no adecuado al exterior; (3) uso descampado colindante. Pero esas causas se hubieran paliado limitado sus efectos de haber actuado la con la aparición de las grietas y humedades, los cuidados y mantenimiento adecuados hubieran podido frenar deterioro a la velocidad que se produjo, esa labor era responsabilidad de la apelante que incluso podría haber accedido a las ayudas públicas. Vamos a desestimar el recurso.

NOVENO. - De conformidad con el art. 139.2 de la Ley 39/2015 procede imponer las costas a la parte apelante al haber sido desestimado el recurso. Se limitan a 1200 € por todos los conceptos.

Vistos los artículos citados, concordantes y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

DESESTIMAR el recurso de planteado por XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX de Alcoy contra sentencia núm. 294/2022 de 4 de julio de 2022 dictada por el Juzgado C.A. núm. 3 de Alicante (POR 559/2021) que desestima recurso contra Resolución nº2513/2021 de 3 de junio de 2021 de la Alcaldía

Presidencia de Alcoy que declara el incumplimiento del deber de conservación del inmueble por parte de la de Propietarios actora”. Se imponen las costas a la parte apelante, se limitan a 1200 € por todos los conceptos.

Esta Sentencia no es firme y contra ella cabe, conforme a lo establecido en los artículos 86 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, 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 Valenciana. Dicho recurso deberá prepararse ante esta Sección en el plazo de treinta días a contar desde el siguiente al de su notificación, 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).

Así por esta nuestra sentencia, 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 Letrada de la Administración de Justicia, certifico.