



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE XUSTIZA

## XDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1 VIGO

SENTENCIA: 00055/2018

-

Modelo: N11600  
LALÍN, 4-5ª PLANTA (EDIFICIO ANEXO)

N.I.G: 36057 45 3 2015 0000508

Procedimiento: **PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000253 /2015** /

Sobre: ADMON. LOCAL

De D/Dª:

Abogado: SUSANA VALVERDE ENTENZA

Procurador D./Dª:

Contra D./Dª CONCELLO DE VIGO

Abogado:

Procurador D./Dª PAULA LLORDEN FERNANDEZ-CERVERA

### SENTENCIA N° 55/2018

En Vigo, a quince de febrero de dos mil dieciocho.

Vistos por el Ilmo. Sr. D. LUIS-ÁNGEL FERNÁNDEZ BARRIO, MAGISTRADO-JUEZ del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de los de Vigo los presentes autos de Procedimiento Ordinario, seguidos con el número 253/2015, a instancia de D. , representado finalmente por la Letrado Sra. Valverde Entenza, frente al CONCELLO DE VIGO, representado por la Procuradora Sra. Llordén Fernández-Cervera con la dirección técnica de la Sra. Letrado de sus servicios jurídicos; contra el siguiente acto administrativo:

*Desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición interpuesto por el Sr. contra la resolución de 21.11.2014 que inadmite la solicitud de revisión de oficio relativa a la declaración de ruina del edificio n° de c/ , de Vigo.*

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**- De la oficina de reparto del Decanato de los Juzgados de Vigo, se turnó a este Juzgado escrito de interposición de recurso contencioso formulado por la representación del Sr. frente al Concello de Vigo, impugnando la desestimación presunta arriba indicada.

**SEGUNDO.**- Admitido a trámite el recurso, sustanciado por el cauce del procedimiento ordinario, y una vez



recabado el expediente administrativo, se presentó la demanda, solicitando se dicte sentencia por la que:

1.- Se deje sin efecto la resolución objeto de la demanda y los actos consiguientes a la misma, y en consecuencia se declare la existencia de causa de revisión por vicio de nulidad, al no haber sido parte propietarios afectados por el expediente y por los defectos de ordenación en cuanto a los derechos de propiedad del edificio fuera de ordenación.

2.- Se permita al demandante, tal y como dispone la Ley para los edificios en situación de fuera de ordenación, la reparación del inmueble dentro de los límites legalmente previstos.

3.- Se reconozca al demandante que su propiedad es suelo urbano consolidado, por vicio de nulidad de la OD A-5-16 Guixar.

4.- Subsidiariamente, para el caso de no admitirse las anteriores peticiones, se inicie el expediente expropiatorio y se efectúe valoración del bien y se le expropie, corriendo con los gastos de la demolición el Concello, tal y como tiene presupuestado el Concello en la propia Memoria de la OD A-5-16 Guixar, que es el obligado legalmente a la demolición.

4.- A la Administración demandada a estar y pasar por las anteriores peticiones.

5.- Costas.

**TERCERO.**- La representación procesal de la Administración demandada contestó en forma de oposición a las pretensiones deducidas de adverso, instando su desestimación.

Fijada la cuantía del pleito en indeterminada, se practicaron los medios de prueba que se estimaron pertinentes.

Se expusieron por escrito las conclusiones definitivas.

Posteriormente, la parte actora presentó un documento (carta de pago correspondiente a la tasa de recogida de basura relativo al inmueble), sobre cuyo alcance e importancia se presentaron alegaciones por la Administración.

## **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**PRIMERO.**- *De los antecedentes necesarios*

1.- La Vicepresidencia de la Xerencia Municipal de Urbanismo de Vigo dictó resolución el 1 de marzo de 2013 incoando expediente de ruina en relación con el inmueble nº de c/ (compuesto de planta baja y alta, de unos 122 m<sup>2</sup>), que en los archivos municipales figuraba a nombre de D. .

Se iniciaba el trámite a partir del informe - desfavorable- de la ITE relativa al edificio y del informe del arquitecto técnico municipal de 10 de septiembre de 2012, que reflejaban el mal estado de la construcción.



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

Se consideraba que la edificación se hallaba en situación de ruina urbanística.

Conforme al PXOM de 2008, que entonces se encontraba en vigor, el inmueble se ubicaba en suelo urbano no consolidado, integrado en el ámbito de planeamiento remitido APR A-5-16 (Guixar) y con ámbito de ordenación detallada.

2.- Notificada esa decisión sin que se presentaran alegaciones, el 19 de abril siguiente se resolvió la declaración de ruina urbanística, ordenando el derribo del edificio.

Se notificó el siguiente día 29.

3.- El 21 de noviembre de ese año 2013 tuvo entrada en el Registro municipal escrito firmado por D. , que actuaba en representación de los herederos del Sr. .

En efecto, en ese documento se informaba de que su padre había fallecido el 7 de julio de 2010, si bien se reconocía que la resolución de abril había sido recibida en el domicilio materno.

También se indicaba que, dado que su madre padecía una demencia vascular, los herederos tardaron en conocer la declaración de ruina, pero que, en cuanto tuvieron constancia de ello, procedieron a retirar los posibles elementos peligrosos que pudieran afectar a los viandantes y a tapiar puertas y ventanas.

Y se comunicaba que la comunidad hereditaria se hallaba en trance de contratar a una empresa para realizar los trabajos de demolición, sin descartar la opción de vender su propiedad, junto con el edificio colindante (el nº ), que también estaba afectado por una orden de ejecución de obras, por lo que solicitaba la concesión de un aplazamiento en la materialización de los mandatos municipales.

4.- El 25 de febrero de 2014, la comunidad hereditaria del Sr. vendió en escritura pública notarial ambos edificios y un galpón (nº de esa calle) a D. , por un precio total de seis mil euros.

En el documento se hacía constar expresamente lo siguiente:

-La casa habitación sita en el nº se hallaba en estado ruinoso.

-“Pesas sobre la construcción de San Ignacio nº y nº sendas órdenes de ejecución... por las que se obliga a demoler dichas construcciones al haberse declarado ruina por el Concello de Vigo, y por fotocopia deo unidos a esta escritura.”



-El Sr. compra las tres fincas en su actual estado físico, jurídico, urbanístico, constructivo y ocupacional, que declara conocer.

-En la venta se incluyen "los derechos y deberes urbanísticos correspondientes a las fincas vendidas, en especial las órdenes de ejecución del Concello de Vigo en las que se ordena la demolición de las construcciones de la c/ nº y ..."

5.- El 3 de abril de 2014, el comprador presenta escrito ante el Concello solicitando la revisión de actos nulos en relación con la resolución de 19 de abril del año anterior, el inicio de expediente expropiatorio respecto al nº y la concesión de permiso para realizar obras de conservación en el nº ; subsidiariamente, que se le indemnizase en el valor real de las construcciones y en el coste de la demolición.

6.- El 21 de noviembre, se dicta resolución declarando la inadmisión a trámite de la solicitud de revisión de oficio.

Interpuesto recurso de reposición, no consta fuese expresamente resuelto.

**SEGUNDO.**- *De la inadmisión de la solicitud de revisión de oficio*

El art. 102 de la Ley 30/1992, que se hallaba ya vigente cuando se presentó la solicitud, establece que las Administraciones Públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 62.1 (actualmente, se regula en los arts. 106 y 47.1, respectivamente, de la Ley 39/2015).

Este último precepto indica que los actos de las Administraciones Públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes: a) Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional; b) Los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio; c) Los que tengan un contenido imposible; d) Los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta; e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados; f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición; g) Cualquier otro que se establezca expresamente en una disposición con rango de Ley.



En la demanda, se defiende que la actuación de la Administración es nula porque se ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido y porque, con ese actuar, se han lesionado los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.

En primer lugar, cabe recordar la naturaleza del procedimiento de revisión de oficio de actos nulos.

Tanto en la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de junio 1958 (artículo 109), como en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (artículo 102.1), como en la actual Ley 39/2015, se admitió en nuestro Ordenamiento Jurídico Administrativo una auténtica acción de nulidad, para conseguir de las Administraciones una declaración de esa naturaleza de los actos administrativos, con total independencia de la formulación de los recursos ordinarios para conseguir tal finalidad, sin olvidar que estos últimos se deben interponer en plazos brevísimos, mientras que la acción de nulidad puede ser ejercitada en cualquier tiempo, sólo pudiéndose fundamentar en las causas previstas en el vigente artículo 47.1 de la Ley 39/2015, proclamando la Jurisprudencia del Tribunal Supremo que dichas causas encierran un criterio restringido, resaltando que en materia de nulidad hay que hacer una salvedad al esquema tradicional de la nulidad, ya que la eficacia inmediata de ésta, sin necesidad de declaración por el órgano en cada caso competente, pugna con el principio de presunción de validez de los actos administrativos que consagraba el artículo 57.1 de la Ley de 26 de noviembre de 1992 y ahora el 39.1; es decir, producen efectos desde el momento en que se dicten, mientras no sean declarados nulos por el órgano administrativo o jurisdiccional competente. La Administración, ante un posible acto nulo, no puede desconocer su existencia, siendo preciso tramitar el oportuno expediente de anulación, con todas las garantías.

Nuestro Ordenamiento consagra el carácter imprescriptible de la acción de nulidad (el art. 106.1 expresa que la nulidad podrá declararse "en cualquier momento"), pudiéndose ejercitar por el interesado en cualquier momento, con posterioridad, por tanto, a la terminación de los plazos normales de recurso, como ha sucedido en el supuesto que se resuelve, pero tal acción es de nulidad en sentido propio y no una simple petición graciable, cuyo ejercicio constituye a la Administración en la obligación de dictar un pronunciamiento expreso sobre la misma, proclamando la Jurisprudencia del Tribunal Supremo que la acción de nulidad, no recurso ordinario propiamente dicho, constituye remedio procesal idóneo para poner en marcha el dispositivo revisorio, provocando la incoación del oportuno expediente, que habrá de ser ineludiblemente resuelto por la Administración correspondiente, que sólo podrá inadmitirlo a trámite cuando carezcan manifiestamente de sentido. Por eso, el art. 102.3 establece que el órgano competente para la revisión de oficio podrá acordar motivadamente la inadmisión a trámite de las solicitudes formuladas por los interesados, sin necesidad de recabar Dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo de la Comunidad Autónoma,



cuando las mismas no se basen en alguna de las causas de nulidad del artículo 62.1 o carezcan manifiestamente de fundamento, así como en el supuesto de que se hubieran desestimado en cuanto al fondo otras solicitudes sustancialmente iguales.

En relación con la normativa reproducida, conviene dejar sentado que la solicitud de revisión de oficio activa un procedimiento extraordinario, el cual ha de atenerse a reglas precisas como lo son la concurrencia de alguno de los supuestos de nulidad de pleno derecho contemplados. Procedimiento que, por otra parte, no es una alternativa a los mecanismos ordinarios de impugnación de actos administrativos contrarios al ordenamiento jurídico, sino que se trata de un instituto jurídico que, por su excepcionalidad, tiene importantes límites y condicionantes. El primero es que, al no tener todos los vicios del acto administrativo la misma intensidad y trascendencia, ni afectan por igual al orden público; sólo las faltas y omisiones más graves hacen acreedor al acto administrativo de la sanción de nulidad de pleno derecho, de suerte que los motivos recogidos en la Ley constituyen verdaderas causas tasadas y esta limitación permite que la Administración pueda hacer un juicio liminar sobre la pertinencia del propio procedimiento, como ha ocurrido en el caso presente.

### **TERCERO.**- *Sobre la ausencia de procedimiento*

La solicitud de revisión de oficio que aquí se examina contenía mención expresa sobre la causa de nulidad de pleno derecho que se imputaba a la resolución dictada en 2013; que se había dictado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento por defectos en la notificación del inicio y resolución del expediente.

No obstante, esa pretensión resultaba inadmisibles, por infundada, por carente de fundamento (por emplear la expresión legal).

Hemos de partir del contenido del entonces vigente artículo 201 de la LOUGA 9/2002, dedicado a la "Declaración de ruina":

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la declarará en situación de ruina y acordará la total o parcial demolición, previa tramitación del oportuno expediente contradictorio con audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias exceda de la mitad del coste de reposición de la edificación o de nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.





ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTIZIA

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Como puede comprobarse, la ley gallega no requería la audiencia de los dueños de los edificios colindantes al sujeto al expediente, sino solamente del propietario del edificio afectado, de sus moradores o, como extensivamente admitió la Administración municipal desde el inicio de la tramitación, de los titulares de derechos reales sobre la misma construcción.

Ciertamente, el Sr. había fallecido años antes de que se iniciara el expediente, pero cualquier defecto procedimental en que se hubiese incurrido quedó completamente subsanado mediante el escrito que su hijo (que actuaba expresamente en su nombre y en el de la comunidad de herederos) presentó el 21 de noviembre de 2013, donde se reconocía la recepción de la declaración de ruina. Ni siquiera entonces la impugnó esa resolución, que pasó a constituir un acto firme.

El expediente se entendió con quien tenía que colocarse en la situación de sujeto pasivo.

Ni los colindantes, ni las empresas suministradoras de servicios, tenían que figurar en el expediente.

Y, desde luego, tampoco el ahora demandante, que adquirió su propiedad tiempo después y a sabiendas de la existencia de la resolución dictada, subrogándose en los derechos y deberes de los anteriores titulares; y no solo porque así se plasmase expresamente en el documento de transmisión, sino porque constituye una subrogación real, *propter rem*.

Ocurre, además, que, aunque se advirtiese la omisión del trámite de audiencia a los interesados en el expediente que concluyó con la declaración de ruina, tal circunstancia no se traduciría en "la inexistencia total de procedimiento", pues es uniforme el criterio jurisprudencial (v. gr., STS de 5.11.2001, 26.9.2005, 21.2.2006, 12.12.2008) que considera que dicha omisión del trámite no se recoge en la causa de nulidad del apartado e) del artículo 62, sino un defecto formal causante de indefensión, previsto en el artículo 63.2 de esta misma Ley como causa de anulabilidad, y, por consiguiente, no susceptible de generar la nulidad de pleno derecho ni, por tanto, su revisión con arreglo al procedimiento regulado en el artículo 102 de la Ley 30/1992.

El derecho a la defensa sólo constituye un derecho susceptible de amparo constitucional en el marco de un procedimiento sancionador, por la aplicación al mismo, aún con cierta flexibilidad, de las garantías propias del proceso penal; fuera de ese ámbito sancionador, la falta del trámite de audiencia en el procedimiento administrativo e incluso la misma indefensión, si se produce, podrán originar las consecuencias que el ordenamiento jurídico prevea, pero no afectan a un derecho fundamental o libertad pública susceptible de amparo constitucional.

**CUARTO.** - *Del quebrando de derechos fundamentales*



La resolución que puso fin al expediente de ruina no comportaba una violación de ningún derecho fundamental, por cuanto no hacía sino aplicar la normativa urbanística entonces vigente a la situación jurídica del inmueble, alcanzándose la conclusión de que incurría en el supuesto legalmente establecido de ruina urbanística (que no económica, ni siquiera técnica) y se sancionó tal circunstancia contraria al ordenamiento jurídico con la consecuencia la Ley establecía, consistente en la orden de demolición.

El art. 53.2 de la Constitución recoge que cualquier ciudadano podrá recabar la tutela de las libertades y derechos reconocidos en el art. 14 y la Sección primera del Capítulo segundo ante los Tribunales ordinarios por un procedimiento basado en los principios de preferencia y sumariedad y, en su caso, a través del recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional. Este último recurso será aplicable a la objeción de conciencia reconocida en el art. 30.

La invocación que efectúa el demandante al art. 33 de la Carta Magna es inconsistente. El quebranto de los derechos que ese precepto reconoce (a la propiedad privada y a la herencia y proscribiendo la privación de bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes), enmarcado en la Sección segunda del Capítulo segundo, no es susceptible de amparo constitucional.

En conclusión, no existían méritos para admitir a trámite la solicitud de revisión de oficio.

**QUINTO.**- *Del resto de pretensiones contenidas en la demanda*

Como se ha indicado anteriormente, la declaración de ruina que afectó al inmueble nº se correspondía con el supuesto de ruina urbanística, y ello porque las obras que tendrían que acometerse en el edificio para devolver sus condiciones de habitabilidad excedían de las permisibles en los supuestos de fuera de ordenación por total incompatibilidad con el ordenamiento urbanístico, que entonces estaba configurado por el PXOM de 2008, que preveía el desenvolvimiento del ámbito mediante una ordenación ya detallada e incorporada al mismo y en cuyo seno se contemplaba el trazado de un vial en parte del terreno ocupado por el edificio, que estaba calificado como urbano no consolidado.

Decisión que alcanzó firmeza, de modo que no es factible reintroducir los motivos sustantivos que habrían podido ser esgrimidos con ocasión de la impugnación tempestiva de aquella resolución.

Todas las alegaciones relativas a la calificación del suelo por parte del Planeamiento, a la hipotética





ilegalidad de éste y a la sedicente obligación municipal de expropiar, además de extemporáneas son inocuas, por cuanto ese Plan ya no está en vigor, tras la declaración de nulidad efectuada por el Tribunal Supremo.

Con todo, tras la reviviscencia del Plan de 1993, el edificio continúa en situación de fuera de ordenación total: figura incluido en un Ámbito de Aprovechamiento Público Interior que carece de ficha de ordenación.

En términos generales, la declaración de ruina ordinaria provoca el cese de la obligación de conservación por parte del propietario, pero no le impide la reconstrucción, la reparación o la rehabilitación del edificio, en algunos casos obligada cuando existen elementos protegidos en razón a sus valores históricos o artísticos. De ahí que se le haya otorgado permiso para llevar a cabo ciertas reformas, por lo que el pedimento segundo de la demanda carece de sentido.

Si, de acuerdo con las determinaciones del actual Plan, el demandante considera que tiene derecho a ser indemnizado, tendrá que ejercer las acciones que estime oportunas, pero exceden notoriamente el estricto campo de la solicitud de revisión de oficio de actos firmes.

Todo lo expuesto conduce a la íntegra desestimación de la demanda.

#### **SEXTO.**- *De las costas procesales*

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 139 LJCA, ha de regir el criterio objetivo del vencimiento, por lo que se imponen a la parte actora, si bien se moderan prudencialmente hasta la cifra máxima de cuatrocientos euros -más impuestos-, atendiendo a la cuantía del pleito y a la entidad jurídica de las cuestiones controvertidas.

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

#### **FALLO**

Debo desestimar y desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. , frente al CONCELO DE VIGO, seguido como Proceso Ordinario número 253/2015, contra la resolución indicada en el encabezamiento de esta resolución, que se declara ajustada al ordenamiento jurídico.

Las costas procesales se imponen a la parte actora, hasta el límite máximo de cuatrocientos euros, más impuestos.

Notifíquese esta Sentencia a las partes haciéndoles saber que no es firme y que contra la misma cabe interponer Recurso de apelación en el plazo de quince días, contado a partir del siguiente al de su notificación, del que conocería la Sala de lo Contencioso



del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, y para cuya admisión deberá el apelante consignar la cantidad de 50 euros en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Juzgado (obligación de la que está exenta la Administración).



ADMINISTRACIÓN  
DE XUSTIZA

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio literal a los autos, con inclusión del original en el libro de sentencias, lo pronuncio y firmo.  
E/.

PUBLICACIÓN. La anterior Sentencia ha sido leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez que la suscribe, en audiencia pública celebrada el mismo día de su fecha de lo que yo, Secretaria judicial adscrita a este órgano, doy fe.



## T.S.X.GALICIA CON/AD SEC.2 A CORUÑA

SENTENCIA: 00023/2020

**RECURSO DE APELACIÓN 4333/2018**

**EN NOMBRE DEL REY**

La Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia ha pronunciado la siguiente

### SENTENCIA

**Ilmos. Sres.:**

DÑA. MARÍA AZUCENA RECIO GONZÁLEZ (Presidenta)  
D. JULIO CÉSAR DÍAZ CASALES  
D. ANTONIO MARTÍNEZ QUINTANAR

A Coruña, a 22 de enero de 2020

Visto por la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia el recurso de apelación nº 4333/2018 pendiente de resolución en esta Sala, interpuesto por D. representado por la Procuradora Dña. María Dolores Neira López y defendido por la Letrada Dña. María Susana Valverde Entenza, contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Vigo nº 55/2018 de fecha 15 de febrero de 2018 dictada en el procedimiento ordinario 253/2015, en materia de declaración de ruina.

Es parte apelada EL CONCELLO DE VIGO, representado por la Procuradora Dña. Begoña Millán Iribarren y defendido por la Letrada de sus Servicios Jurídicos.

Es Ponente el Magistrado D. Antonio Martínez Quintanar.



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTIZIA



## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO:** El Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 1 de Vigo, nº 55/2018 de fecha 15 de febrero de 2018 dictada en el procedimiento ordinario 253/2015, por la que se desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. contra la desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición interpuesto por el sr. contra la resolución de 21.11.2014 que inadmite a trámite la solicitud de revisión de oficio relativa a declaración de ruina del edificio nº de la C/ , de Vigo, que se declara ajustada al ordenamiento jurídico. Con imposición de costas a la parte actora con el límite máximo de 400 euros, más impuestos.

**SEGUNDO:** La representación procesal de D. interpuso recurso de apelación contra la referida sentencia, solicitando que se revoque la sentencia de instancia y en su lugar se dicte una por la que se estimen íntegramente las peticiones formuladas en la demanda consistentes en declaración de nulidad de la resolución objeto de recurso, y demás peticiones principales y subsidiarias recogidas en el escrito de demanda.

**TERCERO:** El recurso fue admitido a trámite y se dio traslado a la parte contraria.

La representación procesal del CONCELLO DE VIGO presentó escrito de oposición, solicitando la desestimación del recurso de apelación, y que se confirme la sentencia dictada en primera instancia.

**CUARTO:** Recibidos los autos en esta Sala, ante la que se personaron ambas partes, se admitió el recurso de apelación y quedaron las actuaciones concluidas, pendientes de señalamiento para votación y fallo.

Mediante providencia se señaló el día 16 de enero de 2020 para votación y fallo.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**SE ACEPTAN** los fundamentos jurídicos de la sentencia recurrida en apelación, en todo lo que no contradigan los que se pasan a exponer.

### **PRIMERO: Sobre el recurso de apelación.**

La parte apelante alega que la confusión fáctica de la sentencia viene dada por el hecho de que no se hace referencia alguna a que tras la anulación del PXOM de Vigo no se ha





ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE XUSTIZA

dictado por la Administración resolución alguna relativa a dicha situación. Y además omite una serie de hechos, relatados en el recurso de apelación:

-que la Gerencia Municipal de Urbanismo de Vigo ha tomado razón de varias comunicaciones previas de obras para enganche en las redes de abastecimiento y saneamiento municipal y le ha girado impuesto de basuras, lo cual alega en relación con la teoría de los actos propios, considerando que son contradictorios con la declaración de ruina, y reprocha a la sentencia la existencia de incongruencia omisiva en este punto,

-la adquisición en régimen de gananciales de D. en 1986,

-el contenido del informe de ITE relativo al inmueble,

-el fallecimiento de D. el 10 de septiembre de 2010,

-la tramitación del expediente de ruina solo sobre la base del informe de ITE sin visita del técnico municipal,

-la falta de comprobación de capacidad y legitimación de la persona que presentó ante el Concello el 20 de noviembre de 2013 un escrito sin identificarse,

- y la aceptación de la herencia sin adjudicación ni liquidación de la sociedad de gananciales en fecha de 25 de febrero de 2014.

Considera que se produce un error en la valoración de la prueba y reprocha la ausencia de valoración del informe de D. Faustino Mena Mur y su declaración, en relación a la ausencia de ruina. Hace valoraciones sobre el informe de ITE y sobre el informe del técnico municipal y alega el artículo 32 de la Ley 30/1992, insistiendo en que la sentencia se basa en la subsanación de posibles deficiencias del expediente administrativo en función de un escrito presentado por una persona sin acreditar su condición de supuesto heredero, sin identificarse con un DNI, ni facilitar domicilio, que dice actuar en nombre de una comunidad de herederos, sin que se le hubiera requerido por el Concello para que acreditara la representación que decía ostentar. Y alega que no puede un posible heredero atribuirse titularidad alguna de ninguno de los bienes de la comunidad post-ganancial, por lo que no se le puede dar validez al documento reflejado en el nº 3 del fundamento jurídico primero.

También alega que la omisión del trámite de audiencia, señalando que el mismo no se podía excluir, y que con su ausencia se causa indefensión, por lo que es invalidante. Y finaliza alegando, entre otras consideraciones, la omisión de pronunciamiento sobre las restricciones a derechos fundamentales, aduciendo que la vulneración de la equidistribución no queda resuelta y la nulidad del PXOM no altera esta petición, pues se intenta aplicar un PXOM con un



SUNC que carece de ficha, lo que impide mantener la vigencia de la ruina urbanística.

**SEGUNDO: Sobre la oposición al recurso de apelación.**

La representación procesal del Concello de Vigo se opone al recurso de apelación alegando que no existe en la sentencia ninguna confusión fáctica: la resolución que declaró la ruina el 19 de abril de 2013 le fue notificada a quien era propietario en ese momento, sí consta el nombre y DNI de quien presenta el escrito de 21 de noviembre de 2013, que manifiesta actuar en nombre de la Comunidad de Herederos, y cuando el Concello tuvo conocimiento del cambio de propietario notificó al demandante su subrogación en el expediente de ruina.

En cuanto al argumento de la falta de participación en el expediente de ruina de un tercero que resulta afectado por existir una medianera adosada al inmueble, está resuelto en la sentencia de forma clara, en coherencia con el artículo 201.1 de la LOUGA que exigía en la tramitación del expediente contradictorio que se diese audiencia al propietario y los moradores.

**TERCERO: Sobre los límites del enjuiciamiento en función del objeto del recurso contencioso-administrativo, referido a una inadmisión de una solicitud de revisión de oficio por causa de nulidad de pleno derecho respecto a la resolución declaratoria de la ruina.**

El objeto del recurso contencioso-administrativo era la impugnación de la inadmisión a trámite de una solicitud de revisión de oficio de una resolución de declaración de ruina del inmueble sito nº de la C/, de Vigo.

Ante esta caracterización del objeto de recurso contencioso-administrativo, debe recordarse la jurisprudencia que en los casos de impugnación de una inadmisión a trámite de la solicitud de revisión de oficio, o en los casos en que la revisión de oficio es resuelta de forma presunta, o incluso cuando se resuelve directamente sobre el fondo pero sin solicitar dictamen del Consejo de Estado o Consejo Consultivo autonómico (y se responde que es legal el acto cuestionado), declara que los tribunales contencioso-administrativos en su sentencia estimatoria no podrían conceder el fondo de lo petitionado sino sencillamente condenar a la Administración a tramitar la revisión de oficio, por considerar que el objeto del litigio es la pertinencia o no de la tramitación del procedimiento de revisión de oficio, pero no la nulidad del acto cuya revisión se pretende.

En suma, solo cuando la Administración sigue el trámite y garantiza del dictamen consultivo y resuelve expresamente rechazando de fondo la revisión de oficio, podrían los tribunales contencioso-administrativos pronunciarse en su







fallo directa y expresamente sobre la ilegalidad del acto cuestionado. Además, la jurisprudencia ha venido admitiendo la posibilidad de rechazo tácito de una solicitud de revisión de oficio, pero solo en supuestos muy precisos, como lo son la existencia de jurisprudencia previa sobre los motivos de nulidad planteados, o de casos en los que la petición formulada "con absoluta evidencia y sin necesidad de análisis alguno, careciere de un fundamento hipotéticamente razonable".

En ese sentido se pronuncia la **Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 30 de Junio de 2009 (rec.511/2007)**, que a su vez acoge la doctrina expuesta en la **Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 2009, recurso 5283/2006, ECLI:ES:TS:2009:3178**, en la que se recogen los siguientes razonamientos, que permiten delimitar el ámbito decisorio del presente procedimiento:

*"Debe señalarse, en primer lugar, que el silencio administrativo no es, como aparentemente viene a considerar la Administración recurrente, una forma regular de denegación tácita de las solicitudes de cualquier tipo que se dirigen a la Administración. Antes bien, por su propia naturaleza, el silencio administrativo supone la infracción del deber de respuesta que obliga a las Administraciones Públicas, expresamente recogido hoy en el artículo 42 de la citada Ley procedimental, que obliga a la Administración "a dictar resolución expresa en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma de iniciación" (apartado 1). Por el contrario y como es bien sabido, la denegación presunta por silencio administrativo es una ficción jurídica creada en beneficio del ciudadano para permitirle acceder a la jurisdicción ante la inactividad de la Administración que, en todo caso, sigue estando obligada a dictar resolución expresa. Esto supone que es preciso rechazar la tesis implícita del Gobierno canario de que las solicitudes de revisión de oficio que a su entender resulten notoriamente infundadas puede rechazarlas de manera ordinaria por silencio, como una forma regular de denegación administrativa.*

*En segundo lugar, también conviene precisar que si bien por regla general, la impugnación de una denegación presunta por silencio administrativo permite al órgano judicial revisor resolver el fondo de la cuestión debatida, no es ese el caso en un supuesto como el actual, en el que lo solicitado -y presuntamente denegado- es una petición de revisión de oficio por nulidad del acto cuya nulidad se pretende. En estos casos, tal como señala la Sala de instancia en el fundamento de derecho cuarto, la estimación del recurso normalmente sólo puede conducir a declarar la obligación de la Administración de tramitar el procedimiento de revisión, puesto que ese es el objeto de la litis deducida ante la jurisdicción. O, dicho de otro modo, la cuestión de fondo en este supuesto -la*



pretensión deducida por el recurrente ante la jurisdicción- es la pertinencia o no de la tramitación de la revisión de oficio, no la nulidad del acto cuya revisión se pretende, para cuya declaración por la propia Administración debe seguirse necesariamente el procedimiento establecido en el artículo 102 de la Ley 30/1992 , con la preceptiva intervención del Consejo de Estado o, en su caso, del órgano autonómico análogo.

Sentado todo lo anterior, la consecuencia es que recurrida la denegación presunta por silencio de la Administración de una petición de revisión de oficio y constatada dicha inactividad, esto es, constatada la infracción de su obligación de tramitar dicha solicitud en los términos legalmente previstos y de resolver en consecuencia, en principio será preciso declarar la obligación de la Administración de tramitar dicha solicitud de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 102 de la Ley 30/1992. Así , sin perjuicio de que puedan existir supuestos en los que la petición de revisión de oficio no se ajuste a lo estipulado por el propio precepto citado y ello pudiese determinar la falta de respuesta de la Administración, siempre que el solicitante esgrima una causa de nulidad de pleno derecho de las previstas en el artículo 62 de la propia Ley procedimental y lo haga en los términos contemplados en el artículo 102 del mismo cuerpo legal, dicha solicitud deberá ser tramitada por la Administración. Lo anterior no resulta contradicho por la jurisprudencia alegada por la institución actora, que viene simplemente a **admitir la posibilidad de rechazo tácito de una solicitud de revisión de oficio en supuesto muy extremos y precisos**, como lo son la existencia de jurisprudencia previa sobre los motivos de nulidad planteados (Sentencia de esta Sala de 30 de junio de 1.995 -recurso contencioso-administrativo 274/1.989 ) o de casos en los que la petición formulada "con absoluta evidencia y sin necesidad de análisis alguno, careciere de un fundamento hipotéticamente razonable" (Sentencias de esta Sala de 7 de mayo de 1.992 - recurso de revisión 14/1.991- y de 29 de diciembre de 1.986 - en la que se asume dicha afirmación efectuada por la Sentencia apelada-). En todo caso, en estas dos últimas Sentencias, tal posibilidad se admite como una excepción, que no se daba en los supuestos planteados, configurándose como doctrina general la de que la acción de nulidad del antiguo artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo -equivalente al actual artículo 102 de la Ley 30/1992 - "habilita a los particulares interesados para exigir de la Administración competente una actividad conducente a un pronunciamiento expreso sobre la nulidad absoluta postulada, excluyendo el rechazo "a limine" o de plano de la acción de nulidad ejercitada -sentencia de 30 de Noviembre de 1984 de la Sala Quinta del Tribunal Supremo -; por lo que, cuando tal tramitación se omite, incluido el





preceptivo dictamen del Consejo de Estado, se origina un vicio, de orden público que, por tanto hasta de oficio, impone la sustanciación del procedimiento del que se prescindió - sentencia de la misma Sala de 10 de diciembre de 1984 -" (Sentencia de 29 de diciembre de 1.986 ). En consecuencia, dicha posibilidad ha de ser entendida, tal como se ha indicado, para supuestos en los que la solicitud no se ajusta de manera manifiesta a los términos contemplados en el propio artículo 102 de la Ley 30/1992.

Es claro, por otro lado, que entre las posibilidades que contempla el artículo 102 de la mencionada Ley 30/1992 esta la inadmisión a limine porque la solicitud no se base en alguna de las causas de nulidad del artículo 62 o por manifiesta carencia de fundamento, pero tal inadmisión deberá hacerse, en principio y a reserva de supuestos claramente ajenos a los términos del artículo 102 de la Ley 30/1992 , de forma motivada y expresa, tal como ya se ha argumentado."

En atención a lo expuesto, debe rechazarse lo alegado por el apelante respecto a la supuesta incongruencia omisiva de la sentencia por no pronunciarse sobre determinados extremos, que en realidad se referían directamente al análisis técnico de la situación de ruina y no a la concurrencia de causa de nulidad de pleno derecho en la resolución. El acto objeto de recurso no es (ni podía serlo) la declaración de ruina (por ser un acto firme), sino exclusivamente la decisión de inadmitir la solicitud de revisión de oficio. Por tanto, el análisis no se puede extender a la valoración de la cuestión resuelta por el acto declaratorio de la ruina, ni procedía que la sentencia entrase a revisar los informes técnicos y periciales sobre esa cuestión, sino que el análisis se debía limitar a determinar si la decisión de inadmisión de la solicitud de revisión de oficio era o no conforme a derecho, lo cual exige limitar la fiscalización jurisdiccional al juicio de valoración sobre la pertinencia de admitir a trámite la solicitud de revisión de oficio. Y ello limita las cuestiones a analizar al juicio sobre si la solicitud de revisión presentada tenía sustento o no en alguna causa de nulidad de pleno derecho y/o carecía manifiestamente de fundamento, en cuyo caso la decisión procedente, de conformidad con el artículo 102.3 de la Ley 30/1992 era la de inadmitir a trámite la solicitud de revisión de oficio.

Todo ello obliga a excluir de la toma en consideración la mayor parte de los alegatos del apelante, centrados en cuestiones de naturaleza fáctica relativas al acto firme declaratorio de la ruina, la teoría de actos propios por supuesta contradicción con esta declaración, o la supuesta vulneración del principio de equidistribución. Ninguno de esos alegatos es revelador, ni siquiera desde su propio enunciado, de la concurrencia de ninguna causa de nulidad de pleno, ni se



pone en relación con ninguna concreta causa de las tasadas por el artículo 62.1 de la LRJPAC 30/1992.

Si nos atenemos a la solicitud presentada en vía administrativa de revisión de oficio, que es donde se debía concretar el enunciado de la causa de nulidad de pleno derecho, en la misma se apuntaba a una vulneración de derechos fundamentales por hacer pesar sobre el demandante unos gastos que no le correspondían y por haber omitido la Administración una actividad que le correspondía realizar, a juicio del solicitante, consiste en la tramitación de un expediente expropiatorio. Ni los derechos invocados que supuestamente se vulnerarían por la resolución cuya nulidad se postulaba tenían el rango de derechos fundamentales, ni a priori era posible establecer una mínima conexión lógica entre la resolución declaratoria de la ruina y la vulneración de un derecho a un justiprecio, el cual por lo demás tampoco tiene la condición de derecho fundamental, siendo ajeno al contenido del acto cuya nulidad se postulaba.

**CUARTO: Sobre la ausencia de trámite de audiencia.  
Criterio jurisprudencial.**

En cuanto a la alegación sobre la ausencia de trámite de audiencia en el expediente de declaración de ruina, se puede afirmar que carece igualmente manifiestamente de fundamento, al menos como causa de nulidad de pleno derecho.

Debe tenerse en cuenta que el motivo de nulidad invocado era el del artículo 62.1 a), de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC), por lesionarse el derecho fundamental consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución española, susceptible de amparo constitucional.

Debemos recordar la doctrina jurisprudencial sobre los efectos de la ausencia de un previo trámite de audiencia. En este sentido resulta pertinente la cita de la **sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 29/03/2017, nº recurso 1598/2016, nº resolución 542/2017 Roj: STS 1286/2017 - ECLI:ES:TS:2017:1286**, que resume la jurisprudencia sobre el particular en los siguientes términos:

*"Debemos partir de la jurisprudencia establecida por esta Sala en relación con la cuestión planteada en el presente recurso, según la cual, la posterior utilización del recurso de alzada por parte de la entidad ahora recurrida, ha subsanado la anulabilidad derivada de la falta de audiencia, a tal entidad solicitante de la autorización, de la propuesta de resolución preparada por la Administración. A tal efecto, nos sirve la propia STS citada por la Administración recurrente ( STS de 11 de julio de 2003, RC 7983/1999 ), y que, pese a ser dictada en Recurso de unificación de doctrina, lo que acredita*





es la relatividad de tal jurisprudencia, como doctrina de carácter general, ya que, como en la misma sentencia se expresa, la relatividad derivada del caso concreto (esto es "las circunstancias específicas de cada caso"), es su elemento determinante:

"En efecto, la falta de audiencia en un procedimiento no sancionador no es, por si propia, causa de nulidad de pleno derecho, sino que sólo puede conducir a la anulación del acto en aquellos casos en los que tal omisión haya producido la indefensión material y efectiva del afectado por la actuación administrativa.

Así, ninguna de las causas de nulidad contempladas en el art. 62 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP -PAC) resulta aplicable a la simple falta del trámite de audiencia. No lo es la prevista en la letra a), según la cual son nulos de pleno derecho aquellos actos que lesionen el contenido esencial de los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional, porque el derecho a la defensa sólo constituye un derecho susceptible de dicho remedio constitucional en el marco de un procedimiento sancionador, por la aplicación al mismo -aun con cierta flexibilidad- de las garantías propias del proceso penal, según reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional y de este Tribunal Supremo; fuera de ese ámbito sancionador, la falta del trámite de audiencia en el procedimiento administrativo e incluso la misma indefensión, si se produce, podrán originar las consecuencias que el ordenamiento jurídico prevea, pero no afectan a un derecho fundamental o libertad pública susceptible de amparo constitucional. Por otra parte, la falta de un trámite como el de audiencia, por esencial que pueda reputarse, no supone por si misma que se haya prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido ( STS de 13 de octubre de 2.000 -recurso de casación 5.697/1.995 -), que puede subsistir aun faltando la sin duda decisiva audiencia del interesado, por lo que tampoco le afecta, en principio, la causa de nulidad de pleno derecho prevista en la letra e) del art. 62 LRJAP -PAC.

Por otra parte, es claro que a la ausencia del trámite de audiencia le es de aplicación de manera muy directa la previsión del apartado 2 del artículo 63 de la Ley 30/1.992 , que establece la anulabilidad de un acto administrativo por defecto de forma cuando éste dé lugar a la indefensión del interesado. Y, precisamente, si es esencial el trámite de audiencia, es porque su falta podría determinar que se produjese la efectiva indefensión del afectado. Ahora bien, esa indefensión no equivale a la propia falta del trámite, sino que ha de ser real y efectiva, esto es, para que exista indefensión determinante de la anulabilidad del acto es



preciso que el afectado se haya visto imposibilitado de aducir en apoyo de sus intereses cuantas razones de hecho y de derecho pueda considerar pertinentes para ello.

Así pues, según hemos dicho reiteradamente y como señala la sentencia impugnada, no se produce dicha indefensión material y efectiva cuando, pese a la falta del trámite de audiencia previo a la adopción de un acto administrativo, el interesado ha podido alegar y aportar cuanto ha estimado oportuno. Tal oportunidad de defensa se ha podido producir en el propio procedimiento administrativo que condujo al acto, pese a la ausencia formal de un trámite de audiencia convocado como tal por la Administración; asimismo, el afectado puede contar con la ocasión de ejercer la defensa de sus intereses cuando existe un recurso administrativo posterior; y en último término, esta posibilidad de plena alegación de hechos y de razones jurídicas y consiguiente evitación de la indefensión se puede dar ya ante la jurisdicción contencioso administrativa (entre muchas, pueden verse las sentencias de 26 de enero de 1.979 - RJ 232/1.979-; de 18 de noviembre de 1.980 - RJ 4546/1.980-; de 18 de noviembre de 1.980 - RJ 4572/1.980-; de 30 de noviembre de 1.995 -recurso de casación 945/1.992 -; o, muy recientemente, la de 30 de mayo de 2.003 -recurso de casación 6.313/1.998 -).

Lo anterior tampoco supone que la simple existencia de recurso administrativo o jurisdiccional posterior subsane de manera automática la falta de audiencia anterior al acto administrativo, puesto que las circunstancias específicas de cada caso pueden determinar que estos recursos no hayan posibilitado, por la razón que sea, dicha defensa eficaz de los intereses del ciudadano afectado, lo que habría de determinar en última instancia la nulidad de aquél acto por haberse producido una indefensión real y efectiva determinante de nulidad en los términos del art. 63.2 de la Ley 30/1992".

Ya con anterioridad **la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en sentencia de 8 de Enero de 2012 (rec.6469/2012)**, resumía el estado de la cuestión, remitiéndose a pronunciamientos previos:

"El motivo así planteado no puede ser acogido. En sentencia de esta Sala de 12 de diciembre del 2008 (casación 2076/2005) tuvimos ocasión de recordar que:

"la omisión del trámite de audiencia en procedimientos no sancionadores no constituye en sí misma o por sí sola ninguna de las dos causas de nulidad de pleno derecho previstas en las letras a) y e) del número 1 del artículo 62 de la Ley 30/1992, sino que queda regida por la previsión del número 2 del artículo 63 de la misma Ley, de suerte que sólo determinará la anulabilidad del acto dictado en el procedimiento en que se omitió si dio lugar a una indefensión real y efectiva del







ADMINISTRACIÓN  
DE XUSTIZA

*interesado. En este sentido, y por todas, puede verse la sentencia de 16 de noviembre de 2006 (casación 1860/ 2004), en la que, con cita de otras, se recuerda también que para afirmar si se produjo o no esa situación de indefensión real y efectiva han de valorarse las circunstancias singulares de cada caso en concreto, incluidas las posibilidades de defensa que haya podido proporcionar el propio procedimiento administrativo en que se omitió aquel trámite, el recurso administrativo, si lo hubiere, y el mismo recurso jurisdiccional>>.*

A lo anterior debe añadirse que, según doctrina consolidada del Tribunal Constitucional, las situaciones de indefensión han de valorarse según las circunstancias de cada caso, y no nacen de la sola y simple infracción de las normas procedimentales sino cuando la vulneración de las normas procesales lleva consigo la privación del derecho a la defensa, con perjuicio real y efectivo para los intereses afectados, no protegiéndose situaciones de simple indefensión formal, sino aquellos supuestos de indefensión material en los que se haya podido razonablemente causar un perjuicio al recurrente, lo que difícilmente se produce por la propia existencia de este proceso contencioso administrativo en el que la parte ha podido esgrimir cuantas razones de fondo ha tenido por convenientes para combatir el acto impugnado (véase, por todas, la STC 35/1989)."

**QUINTO: Sobre la aplicación al caso del criterio jurisprudencial sobre la ausencia del trámite de audiencia.**

A la vista de la caracterización jurisprudencial de la relevancia de la omisión del trámite de audiencia, resulta fácil concluir que esa omisión alegada por el apelante no es posible subsumirla en los apartados a) y e) del artículo 62.1 de la LRJPAC 30/1992. Solo se establece una posible relevancia de la ausencia de dicho trámite en el marco del artículo 63 de la LRJPAC 30/1992, esto es, sólo determinará la anulabilidad del acto dictado en el procedimiento en que se omitió si dio lugar a una indefensión real y efectiva del interesado.

Estas causas de anulabilidad no serían susceptibles de fundamentar la admisión a trámite de una solicitud de revisión de oficio y además ni siquiera concurrían en el caso, como se explica en la sentencia recurrida.

Debe tenerse en cuenta que es un hecho no controvertido alegado por el propio apelante en su demanda, que en fecha 25 de febrero de 2014, es decir, después del acto declaratorio de la ruina cuya nulidad postula, adquirió el inmueble de referencia sito en el nº de la C/ y el sito en el



nº de Dña. y de los herederos de su esposo D. , y consta en la escritura de compraventa el estado ruinoso de las edificaciones, y de forma expresa en el apartado de cargas se indica que pesan sobre esas construcciones sendas órdenes de ejecución dictadas en los expedientes 1058/435 y 721/435 de 22 de septiembre de 2011 por las que se obliga a demoler dichas construcciones al haberse declarado la ruina por el Concello de Vigo.

Es decir, el recurrente, aquí apelante, adquiere las edificaciones a sabiendas de la declaración de ruina ya firme en aquel momento. En consecuencia, se subroga en la posición de los transmitentes, los cuales consintieron la resolución declaratoria de la ruina cuando fueron conocedoras de la misma.

Pretende el apelante conseguir una declaración de nulidad de una resolución por la ausencia de un trámite de audiencia con las personas que le transmitieron la propiedad y que, cuando conocieron la existencia del expediente de ruina y su resolución, nada alegaron en contra y ningún recurso interpusieron, lo que evidencia que consideraron que no se les había conculcado ningún derecho.

Carece de legitimación el recurrente para aducir una supuesta indefensión de terceros cuando estos, tras ser concedores del expediente de ruina, nada alegaron contra el mismo. Antes al contrario, sí se presentó por persona identificada con su nombre, apellidos, DNI y domicilio, un escrito en fecha 21/11/2013, presentado en representación de los herederos de D. , en el que se explica su condición de heredero del finado, el cual figuraba todavía como propietario de la edificación, y en ese escrito no solo expone que se habían puesto en contacto con empresas dedicadas a demolición, estando a la espera de presupuestos, y que al mismo tiempo había surgido un posible comprador para las fincas sitas en los nº y de la Calle , por lo que paralizaron las actuaciones sobre las mismas, puesto que el comprador se haría cargo de la demolición de ambas viviendas. Y por ello solicitaba la concesión de tiempo para cerrar las negociaciones con las empresas de derribos y poder realizar la obra en plazo no urgente.

No hay duda de la legitimación de dicha persona para actuar en representación de la Comunidad Hereditaria y post-ganancial, careciendo de sentido el alegato del apelante, cuando la misma persona, correctamente identificada, aparece en la escritura de compraventa como uno de los herederos que le transmitió la propiedad de los inmuebles sitios en los números y de la Calle . Además, a la vista de





esa escritura es evidente que apelante compró ambas construcciones a sabiendas de la existencia de la obligación de demolición, declarando en la escritura conocer el estado jurídico, físico, urbanístico, constructivo y ocupacional, e incluyendo en la venta los derechos y deberes urbanísticos correspondientes a las fincas vendidas, en especial las órdenes de ejecución del Concello de Vigo en las que se ordena la demolición de ambas construcciones. Por tanto, ya no solo opera la subrogación real derivada del artículo 8 de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (LOUGA), y actualmente del vigente artículo 14 de la vigente Ley 2/2016 del Suelo de Galicia, sino que además el actor adquirió las construcciones asumiendo contractualmente la obligación demolitoria.

Debe recordarse que con arreglo al artículo 8 de la LOUGA 9/2002, la transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto a los deberes establecidos por la legislación urbanística o a los exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiese contraído con la administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico real y sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que procedan.

En el mismo sentido, el vigente artículo 27.1 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece que la transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real. La misma regulación se contenía en el artículo 19.1 del texto refundido de la Ley del Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio y en el artículo 18.1 de la Ley 8/2007, 28 de mayo, del Suelo.

A estos deberes legales se sumaba el conocimiento del actor de la obligación de demolición en el momento de la adquisición y la asunción de esa obligación mediante un acto propio. No puede esgrimir, por tanto, el apelante la teoría de



los actos propios contra el Concello para desvincularse de una obligación que no solo le corresponde por directa atribución legal, sino por haber sido conocida y asumida al adquirir las edificaciones. Por tanto, la vulneración del principio de vinculación a los actos propios es imputable al apelante y no al Concello, que no ha dictado ninguna resolución que sea contradictoria con la obligación de demolición o deje sin efecto la resolución que declaró la ruina.

En este contexto, es obvio que cualquier intento de esgrimir alguna causa de nulidad de pleno derecho por una supuesta indefensión de terceros por falta de trámite de audiencia, cuando esos terceros nunca la han alegado, sino que han consentido el expediente de ruina, y cuando el actor asumió la existencia de ese expediente al adquirir la edificación de esos terceros a los que se habría preterido el trámite de audiencia, determina una manifiesta carencia de fundamento de la solicitud de revisión de oficio y una manifiesta ausencia de cualquier atisbo de causa de nulidad de pleno derecho.

Lo mismo cabe decir sobre la supuesta ausencia de trámite debido de audiencia en relación con colindantes, que no consta que nunca hayan alegado indefensión, y respecto de los cuales el actor aquí apelante no puede erigirse en representante para defender sus derechos procedimentales hipotéticamente preteridos.

En cualquier caso, estas consideraciones sobre la cuestión de la ausencia de indefensión en relación con el trámite de audiencia se realizan a mayor abundamiento, como evidencia de la carencia manifiesta de fundamento de la solicitud de revisión de oficio, ya que:

-el actor no estaba legitimado para denunciar la ausencia de un trámite de audiencia, que en todo caso, de aceptar su alegato sobre la necesidad del mismo, se tendría que haber seguido con terceros y no con él (que adquirió las edificaciones a sabiendas de la orden firme de demolición anterior y de los expedientes de ruina previos), por lo que esa indefensión (inexistente) nunca se le habría causado al solicitante de la revisión de oficio;

-la indefensión por falta de audiencia en un expediente no sancionador no equivale a la concurrencia de causa de nulidad de pleno derecho, pudiendo, a lo sumo, ser causa de anulabilidad si la persona que se ha visto privada del trámite recurre la resolución alegando y probando esa indefensión por ella padecida.





En cuanto al resto de alegatos y pretensiones del apelante, son ajenos al objeto del litigio, referido a la impugnación de una inadmisión a trámite de una solicitud de revisión de oficio de un acto declaratorio de la ruina, y siendo evidente la carencia manifiesta de fundamento de la misma, solo cabe confirmar la sentencia recurrida en apelación que desestimó el recurso del actor, sin que proceda analizar cuestiones desconectadas con el objeto admisible de recurso ni pretensiones que desbordan ese objeto. Ni la resolución de ruina vulneró ningún derecho fundamental del apelante, ni se identificaba ninguna otra causa de nulidad de pleno derecho que pudiese amparar la admisión a trámite de la solicitud de revisión de oficio de dicha. El resto de cuestiones planteadas por el apelante en su recurso de apelación (teoría de los actos propios, aplicación indebida del PXOM, valoraciones sobre el informe técnico aportado, sobre el informe técnico municipal y la fundamentación de la resolución de ruina) son irrelevantes en relación con la actuación administrativa impugnada, que no era la resolución de ruina sino la inadmisión a trámite de una solicitud de revisión de oficio, y por ello la sentencia recurrida, pone de relieve que, en cuanto al resto de pretensiones contenidas en la demanda, "no es factible reintroducir los motivos sustantivos que habrían podido ser esgrimidos con ocasión de la impugnación tempestiva de aquella resolución".

En definitiva, debe desestimarse el recurso de apelación y confirmar la sentencia recurrida, porque la resolución impugnada en la instancia es conforme a derecho, por carecer la solicitud de revisión manifiestamente de fundamento y no existir ni siquiera en el plano indiciario ninguna causa de nulidad de pleno derecho identificada que hiciera merecedora la solicitud de admisión a trámite.

#### **SEXTO: Sobre las costas procesales.**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 139 de la LRJCA en los recursos de apelación las costas se impondrá al recurrente si se desestima totalmente el recurso, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, aprecie la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición.

En el presente caso procede la imposición de las costas al apelante, si bien haciendo uso de la facultad conferida en el referido precepto se estima prudente limitarla a la cantidad total de 1.000 euros por todos los conceptos.



## FALLAMOS

Que debemos **DESESTIMAR Y DESESTIMAMOS** el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Vigo nº 55/2018 de fecha 15 de febrero de 2018 dictada en el procedimiento ordinario 253/2015, y CONFIRMAMOS ÍNTEGRAMENTE la sentencia recurrida en apelación.

Todo ello con la imposición de las costas procesales a la parte apelante, con el límite máximo de 1.000 euros por todos los conceptos.

Notifíquese la presente sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra ella puede interponerse recurso de casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo o ante la Sala correspondiente de este Tribunal Superior de Justicia, siempre que se acredite interés casacional. Dicho recurso habrá de prepararse ante la Sala de instancia en el plazo de TREINTA días, contados desde el siguiente al de la notificación de la resolución que se recurre, en escrito en el que se dé cumplimiento a los requisitos del artículo 89 de la Ley reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Para admitir a trámite el recurso, al prepararse deberá constituirse en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Tribunal el depósito al que se refiere la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre.

Devuélvase los autos al Juzgado de procedencia, junto con certificación y comunicación, una vez firme esta sentencia.

Así lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Asinado por: DIAZ CASALES, JULIO CESAR  
Data e hora: 24/01/2020 09:05:38

Asinado por: RECIO GONZALEZ, MARIA AZUCENA  
Data e hora: 23/01/2020 10:02:48

Asinado por: MARTINEZ QUINTANAR, ANTONIO  
Data e hora: 22/01/2020 18:13:11

