



**Consejo Jurídico  
de la Región de Murcia**

Dictamen nº 296/2014

El Consejo Jurídico de la Región de Murcia, en sesión celebrada el día 20 de octubre de 2014, con la asistencia de los señores que al margen se expresa, ha examinado el expediente remitido en petición de consulta por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de San Javier, mediante oficio registrado el día 8 de septiembre de 2014, sobre revisión de oficio del expediente instruido para la declaración del estado de ruina del edificio "--" (expte. 252/14), aprobando el siguiente Dictamen.

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Mediante Decreto nº 481/2012, de 13 de marzo, y previos los informes técnicos emitidos al efecto, el Alcalde del Ayuntamiento de San Javier inició procedimiento para la declaración de ruina del inmueble conocido como hotel "--", sito en la Gran Vía, sin número, de La Manga del Mar Menor, notificándolo a "--", como propietaria del inmueble, que no presentó alegaciones.

**SEGUNDO.-** Emitido nuevo informe técnico, en sentido favorable a la declaración de ruina de dicho inmueble, ésta fue declarada mediante Decreto del citado Alcalde nº 1.088/2012, de 20 de junio, en el que, además, se ordenaba a la referida mercantil que procediera a su demolición en el plazo de un mes, lo que le fue notificado oportunamente.

**TERCERO.-** Transcurrido dicho plazo sin que la mencionada entidad cumpliera dicho requerimiento, el Ayuntamiento, con vistas a proceder a la ejecución subsidiaria de la reseñada orden de demolición, solicitó al Registro de la Propiedad nº 1 de San Javier la información disponible sobre tal inmueble, emitiendo éste una nota simple extensa en la que, junto al señalamiento de la titularidad de aquél a favor de la citada mercantil, hace constar que existen dos anotaciones preventivas vigentes, la primera de las cuales refleja, en síntesis, y por lo que aquí interesa, que mediante sentencia firme de 25 de enero de 1987, del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Murcia, recaída en el juicio declarativo de menor cuantía nº 895/87, se declaró que la "--" es compradora legítima del inmueble de referencia, estando sujeta la venta a los términos del contrato privado de 8 de septiembre de 1987 (sic), debiendo la demandada en dicho juicio otorgar la correspondiente escritura de compraventa, en cuyo momento recibirá la cantidad consignada en el documento privado y el resto tras la inscripción de la finca (de la mencionada escritura, se entiende) en el Registro de la Propiedad.

**CUARTO.-** A la vista de lo anterior, el 23 de junio de 2014 el citado Alcalde dicta Providencia en la que acuerda poner de manifiesto el expediente, durante un plazo de 15 días, para que la "--" pueda personarse en el expediente, en su condición de interesada, y formular las alegaciones oportunas, lo que le fue notificado el 30 de

junio siguiente.

**QUINTO.-** El 15 de julio de 2014, x, en representación de la "--" presenta un escrito en el que expresa que en tal día ha comparecido en el Ayuntamiento para tomar vista del expediente, advirtiendo que era muy voluminoso, por lo que solicitaba que se le facilitara una copia, previo abono de la tasa que procediera. Obra en el expediente un documento de liquidación de una tasa, de fecha 25 de julio de 2014, por copia de expediente administrativo, que parece corresponder a lo solicitado.

**SEXTO.-** El 31 de julio de 2014, x, en representación de la "--" (en lo sucesivo, "--", según manifiesta el compareciente) presenta un escrito en el que, en síntesis, expresa que ni en el expediente de referencia, ni en el que se tramitó con anterioridad y que fue objeto de declaración de caducidad (por Decreto de la Alcaldía nº 73/2012, de 20 de enero) se realizó, en su momento, *"una búsqueda diligente de los asientos registrales"* relativos a la finca nº 8.931 del antes citado Registro de la Propiedad, donde se asienta el edificio en cuestión, lo que hubiera permitido al Ayuntamiento advertir que su representada tenía la condición de persona interesada a la que se debía dar el preceptivo trámite de audiencia en el procedimiento de declaración de ruina, previamente a su resolución, y que al no tenerla en tal momento como interesada le causó una evidente indefensión, al privarle de la posibilidad de oponerse a la pretensión municipal de declaración de ruina de dicho inmueble. Por ello, y con cita de los artículos 62.1, e), 63.2 y otros de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LPAC), solicita que *"se declare la invalidez del expediente contradictorio de ruina del edificio --, mandando que se retrotraigan las actuaciones al momento anterior a aquél en que debió ser notificada mi representada"*. Adjunta a su escrito, entre otra documentación, copia de una nota simple expedida por el Registro de la Propiedad nº 1 de San Javier el 13 de junio de 2014, relativa a la finca nº 8.931.

**SÉPTIMO.-** El 28 de agosto de 2014, la Técnico de Administración General del Ayuntamiento emite un informe en el que, en síntesis, viene a considerar que en el dictado del Decreto 1.088/2012, ya citado, de declaración de ruina, se causó indefensión a la mercantil de referencia, por haberse dictado sin haberla emplazado previamente como interesada, lo que procedía haber hecho a la vista de la información registral del inmueble, la cual fue obtenida después de dictarse dicho Decreto. Añade que *"la única forma de desvirtuar la declaración del estado de ruina de la edificación es que la mercantil interesada presente informes periciales contradictorios con el criterio sentado en los informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales, posibilidad que aún tiene dicha mercantil, mediante la interposición de un recurso de reposición contra el decreto de Alcaldía número 1.088/2012, de 20 de junio, o planteando un extraordinario de revisión, por la causa prevista en el artículo 118.1, 2º, de la ley 30/1992"*. No obstante lo anterior, como la informante considera que, en el referido escrito, la interesada solicita la declaración de nulidad de pleno Derecho del citado Decreto al amparo del artículo 102 LPAC, es preceptivo el Dictamen favorable del Consejo Jurídico de la Región de Murcia, previamente a la eventual declaración de nulidad de dicho acto.

**OCTAVO.-** En la fecha y por el órgano expresado en el encabezamiento del presente se solicitó el preceptivo Dictamen de este Consejo Jurídico, acompañando el expediente y su extracto e índice reglamentarios.

A la vista de los referidos antecedentes procede realizar las siguientes

## CONSIDERACIONES

## PRIMERA.- Carácter del Dictamen.

Conforme al artículo 102.1 LPAC en relación con el 12.6 de la Ley 2/1997, de 19 de mayo, del Consejo Jurídico de la Región de Murcia, el Consejo Jurídico debe ser consultado en los procedimientos de revisión de oficio de actos administrativos que se tramiten al amparo del primero de los artículos citados. En la medida en que el órgano consultante considera que, en el caso planteado, se ha promovido uno de tales procedimientos, el Dictamen de este Consejo resultaría preceptivo, con el alcance previsto en dicho precepto. No obstante, en la siguiente Consideración se razonará que no se ha promovido uno de tales procedimientos

## SEGUNDA.- El cauce jurídico procedente para revisar el Decreto municipal nº 1.088/2012, de 20 de junio, objeto de análisis.

I. Como se apuntó en el Antecedente Séptimo, la consulta realizada a este Consejo Jurídico se funda en la consideración de los servicios jurídicos municipales de que, en el escrito reseñado en el Antecedente Sexto, la entidad "--" ha promovido un procedimiento para la declaración de nulidad del Decreto municipal nº 1.088/2012, de 20 de junio, al amparo de lo establecido en el artículo 102.1 LPAC. Teniendo en cuenta que en el escrito de la interesada no se hace referencia al citado precepto, ni hay mención alguna en dicho escrito sobre el cauce procedimental que aquélla considera procedente para atender su genérica pretensión de que se declare la invalidez del mencionado Decreto y que se retrotraigan las actuaciones del procedimiento de declaración de ruina al momento en que éste se le debió notificar a la compareciente, el citado informe jurídico parece deducir que el hecho de que en tal escrito la interesada alegue, respecto de dicho Decreto, el motivo de nulidad previsto en el artículo 62.1, e) LPAC, obliga a acudir al procedimiento revisorio especial contenido en el citado artículo 102.1 LPAC. Sin embargo, es sabido que la mera alegación de un motivo de nulidad de pleno Derecho contra un acto administrativo no implica, *"per se"*, que deba necesariamente tramitarse el procedimiento regulado en el citado artículo 102.1, ya que en los procedimientos administrativos impugnatorios de carácter ordinario, constituidos por los recursos de alzada o reposición, según proceda, cabe la invocación de todo tipo de infracciones jurídicas, ya sean eventualmente determinantes de nulidad radical o de mera anulabilidad (art. 107.1 LPAC).

Considerando, como se ha dicho, que la interesada se limita a solicitar que se declare la invalidez del Decreto de referencia, pero sin manifestar su voluntad de que ello se haga precisamente mediante el procedimiento regulado en el citado artículo 102.1 (teniendo en cuenta, además, que también alega en apoyo de su pretensión el artículo 63.2 LPAC, que configura como motivo de anulabilidad -no de nulidad radical- el defecto de forma cuando éste de lugar a la indefensión de los interesados), debemos considerar que el escrito impugnatorio presentado por la interesada ha de calificarse como un recurso ordinario (en nuestro caso, de reposición) interpuesto contra el citado Decreto, y ello porque, en principio, y salvo que el interesado manifieste sin dudas su voluntad de promover el procedimiento previsto en el artículo 102.1 LPAC, si contra el acto impugnado resulta admisible un recurso ordinario, el carácter excepcional del procedimiento especial revisorio previsto en el artículo 102.1 LPAC, unido al hecho, ya apuntado, de que en los recursos administrativos es posible alegar cualquier infracción jurídica, frente a la limitación a los motivos de nulidad que se establece legalmente para el citado procedimiento especial, lo procedente es calificar el correspondiente escrito impugnatorio como un recurso administrativo (el que proceda según el caso), pues con ello se permite la más amplia impugnabilidad del acto, siendo ello una manifestación del conocido principio *"pro actione"*. De hecho, en el informe jurídico municipal transscrito en el Antecedente Séptimo se apunta la posibilidad de que la interesada presente un recurso de reposición contra el Decreto nº 1.088/2012, y si el escrito presentado por aquélla no ha sido calificado así por el Ayuntamiento es, según se ha dicho, por la consideración -errónea- de los servicios jurídicos municipales de que en tal escrito la interesada estaba promoviendo el procedimiento regulado en el citado artículo 102.1 LPAC, lo que, como se dice, no es el caso.

## II. Analizando las actuaciones reflejadas en el expediente remitido, se advierte que cuando el Ayuntamiento se

dispuso a acordar la ejecución subsidiaria del Decreto nº 1.088/2012, reparó en que en el procedimiento de declaración de ruina que culminó con tal Decreto debió tener como interesada a "--", ya que, según la información registral obtenida a los efectos de la mencionada ejecución subsidiaria, en la fecha de tramitación del procedimiento de declaración de ruina dicha entidad constaba en el Registro de la Propiedad como titular del derecho a que se otorgara en su favor una escritura de compraventa del inmueble afectado por el expediente administrativo de ruina.

Al margen de que, a la vista de lo establecido en el artículo 20.1 del RD 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, dicha información registral debió haberse recabado antes de que se dictara el citado Decreto municipal (porque dicho precepto exige el emplazamiento en estos procedimientos de los titulares de derechos reales que recaigan sobre el inmueble afectado, siendo asimilable a éstos, en nuestro caso y a los efectos del emplazamiento administrativo, el derecho registralmente anotado en favor de "--", y siendo el Registro de la Propiedad, como se sabe, el ordinario instrumento legal informativo de la existencia de tales derechos), lo cierto es que cuando el Ayuntamiento advirtió que dicha entidad debía considerarse interesada en el procedimiento de declaración de ruina, consideró, correctamente, que procedía notificarle el referido Decreto, como así hizo. Sin embargo, no fue correcto otorgarle un plazo de 15 días para formular alegaciones, como se le notificó, pues con el dictado del reseñado Decreto del Alcalde el procedimiento de declaración de ruina ya había terminado, y en tal estado procedural no cabía ya para la interesada la formulación de alegaciones en sentido estricto, pues lo procedente era notificarle el Decreto con el otorgamiento de un plazo de un mes para presentar potestativamente contra el mismo recurso de reposición; recurso que, como se sabe, es posible interponer contra los actos administrativos del Alcalde, que agotan la vía administrativa, sin perjuicio de la posibilidad de acudir directamente a la jurisdicción contencioso-administrativa.

Por ello, la notificación efectuada por el Ayuntamiento en relación con el procedimiento de declaración de ruina y, más propiamente, con el Decreto nº 1.088/2012, ha de considerarse defectuosa, por no indicar a la referida entidad la posibilidad de interponer contra el mismo el recurso procedente (el de reposición), en el plazo de un mes, e incurir consiguientemente en un error al otorgarle un plazo de 15 días para presentar alegaciones. A partir de ello, y en aplicación del artículo 58.3 LPAC, desde el momento en que el representante de "--" quedó notificado del contenido del Decreto 1.088/2012 (lo que aconteció entre el 15 y el 31 de julio de 2014, según se desprende del expediente remitido), surtió efecto la notificación del mismo a efectos de presentar el citado recurso.

De esta manera, y conforme con lo anteriormente expuesto, el escrito impugnatorio de dicho Decreto que fue presentado el 31 de julio de 2014 por dicha entidad ha de calificarse como un recurso de reposición interpuesto en plazo, procediendo por ello su tramitación y resolución. A tal efecto, y ex artículo 112.2 LPAC, previamente a su resolución habrá de emplazarse a "--" en cuanto consta todavía como actual propietaria del inmueble, según la información registral presentada.

III. Por todo ello, y en relación con el Decreto del Alcalde nº 1.088/2012, no cabe que este Consejo Jurídico se pronuncie con el carácter preceptivo y vinculante a que se refiere el artículo 102.1 LPAC. No obstante, resulta conveniente indicar que no parece haber duda de que el reseñado recurso de reposición habría de estimarse, por incurrir tal Decreto en infracción de los artículos 31.1,b), 63.2 y 84.1, entre otros, LPAC, en relación con el 20.1 del RD 2187/1978, antes citado, causante de indefensión a la entidad recurrente, debiendo por ello acordarse la anulación de dicho Decreto y la retroacción de las actuaciones del procedimiento de declaración de ruina al momento en que debió otorgarse a la interesada el derecho a proponer y practicar las pruebas pertinentes en relación con el estado del inmueble afectado por dicho procedimiento, continuando así su tramitación y resolviendo en su momento como proceda en Derecho.

En atención a todo lo expuesto, el Consejo Jurídico formula las siguientes

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** El escrito presentado el 31 de julio de 2014 por "--" no debe calificarse como una instancia promotora del procedimiento revisorio especial regulado en el artículo 102.1 LPAC, sino como un recurso de reposición interpuesto en plazo contra el Decreto del Alcalde nº 1.088/2012, por las razones expresadas en la Consideración Segunda del presente Dictamen.

**SEGUNDA.-** En consecuencia, no procede emitir Dictamen con el carácter preceptivo y vinculante a que se refiere el citado precepto, sin perjuicio, no obstante, de las observaciones realizadas en la mencionada Consideración.

No obstante, V.S. resolverá.

