

Expediente Núm. 21/2005  
Dictamen Núm. 33/2006

**V O C A L E S :**

*Fernández Pérez, Bernardo,*  
Presidente  
*Bastida Freijedo, Francisco*  
*Del Valle Caldevilla, Luisa Fernanda*  
*Rodríguez-Vigil Rubio, Juan Luis*  
*Fernández Noval, Fernando Ramón*

Secretario General:  
*Fernández García, José Manuel*

El Pleno del Consejo Consultivo del Principado de Asturias, en sesión celebrada el día 23 de febrero de 2006, con asistencia de los señores y señora que al margen se expresan, emitió el siguiente dictamen:

“El Consejo Consultivo del Principado de Asturias, a solicitud de V.E. de fecha 7 de diciembre de 2005, examina el expediente relativo a la reclamación de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Oviedo formulada por doña ....., en nombre y representación de doña ....., don ..... y doña ....., por los daños causados por una ejecución subsidiaria de obras.

De los antecedentes que obran en el expediente resulta:

1. Con fecha de registro de entrada 4 de enero de 2005, doña ....., en nombre y representación de doña ....., don ..... y doña ....., y que dice actuar también a favor de la comunidad de propietarios del inmueble, presenta escrito de reclamación de responsabilidad patrimonial frente al Ayuntamiento de Oviedo y la entidad mercantil ..... (.....). Solicita que se reconozca la responsabilidad

solidaria de ambas por la deficiente ejecución de la obra realizada en el inmueble sito en Oviedo, calle ....., y que ha causado nuevos daños en el edificio.

2. En su escrito expone que los reclamantes son propietarios de cuatro de las seis viviendas y de los dos bajos del citado inmueble, “sumando sus cuotas de participación el 76% del coeficiente total del mismo”. Añade que “el 14 de julio de 2001, como consecuencia de las vibraciones producidas por la realización de unas obras en un solar colindante y la caída de diverso material en la cubierta del edificio, se produce el desprendimiento de una parte del alero de dicho edificio y la caída de tejas a la vía pública”. Denunciados los hechos por uno de los reclamantes, se inicia el procedimiento de conservación y policía urbana, expediente ....., dentro del cual y con fecha 26 de septiembre de 2001 la Alcaldía dicta resolución por la que se requiere a los propietarios del inmueble para que en el plazo de un mes lleven a efecto las obras de reconstrucción de la parte del alero desprendido y la revisión del resto, valorando la obra en 2.500.000 pesetas.

Destaca el escrito que previamente, “el 9 de agosto de 2001, es evacuado un informe del arquitecto técnico municipal en el que se determina que antes del inicio de las obras, debe ser presentado un certificado de la Dirección Técnica y de la Seguridad del andamio, expedido por un técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente”.

Continúa el relato señalando como causa del desplome del alero “la realización de obras en el edificio colindante que han llegado a afectar a la estructura del inmueble, de modo que, de forma paulatina y pese a los esfuerzos de conservación (de los reclamantes), van colapsando el edificio”. Añade que, en septiembre de 2001, visita el edificio un primer arquitecto superior que determina que los daños no se limitan al alero superior, ya que, según cita literal que se hace del informe por él elaborado, “la planta tercera de la vivienda se encuentra considerablemente dañada a causa de la caída del alero mencionado, el cual ha provocado el desprendimiento del mismo y de

parte de la propia cubierta permitiendo el paso del agua de lluvia exterior al interior de la vivienda a través de paredes y techo, provocando el derrumbamiento de parte del falso techo del área de cocina y amenaza en otras áreas de vivienda de lo mismo". Sintetiza la representante legal la conclusión del informe en el sentido de considerar necesaria "la realización de otras obras, como sería la construcción total del alero y el remate y reposición del área de cubierta afectada".

De la nueva visita al inmueble, efectuada por dicho arquitecto en octubre de 2001, surge un nuevo informe del que se resalta en el escrito de reclamación el párrafo dedicado a la descripción de nuevos daños advertidos en el edificio y la observación de que se hace necesaria la realización de obras de más trascendencia, "como la demolición total de la cubierta y su sustitución por otra nueva". Para los reclamantes, esto supone transformar las actuaciones inicialmente previstas "en una obra de envergadura y elevado coste, siendo imposible llevar a cabo la obra de reparación del alero sin acometer las otras que se consideran previas y necesarias". Basándose en este informe, se oponen a la realización de una obra que consideran "inútil y de imposible ejecución por sí sola, si bien llevan a cabo medidas preventivas para evitar el derrumbe (...), llegando a solicitar la declaración de ruina del mismo, ante la justificación del coste de la realización de las obras necesarias, que finalmente, es denegada por el Ayuntamiento".

Continúa el largo escrito de reclamación señalando que, a pesar de lo justificado de la inactividad de los interesados, "el Ayuntamiento inicia procedimiento de ejecución subsidiaria, convocando la realización de un concurso en el que buscar adjudicatario de la obra"; concurso que "se limita a determinar que la obra a acometer consiste en la reconstrucción de un alero desprendido pero sin que, en ningún caso, se llegue a poner de manifiesto las graves dificultades con que se van a encontrar los operarios que la lleven a efecto". Se subraya, además, que el único dato aportado en la convocatoria del concurso es el importe máximo previsto para su realización, sin referencia a la

necesidad de dirección técnica y de elaboración de un proyecto. Se afirma que la obra se adjudicó a la empresa que presentó la oferta más económica.

Argumentan los reclamantes que “aunque lo más razonable hubiera sido que, a la vista del estado en que se encontraba la estructura y cubierta del tejado, la adjudicataria renunciara a acometer tal obra, el 23 de marzo de 2004, fecha señalada por el Ayuntamiento, tal contrata inicia las obras”. Se añade que, de acuerdo con el informe emitido en fecha 25 de marzo de 2004 por otro arquitecto, “el sistema de reconstrucción del alero es inadecuado, siendo el anclaje en el muro de la fachada insuficiente, pudiendo provocar un vuelco del mismo, provocando el desmorone de la rasilla que sustentan las tejas y grietas en la fachada, dejando sin rematar los huecos en que se introducen los canecillos”. Pese a que la obra constituye para los interesados “una absoluta chapuza, como resultado de la mayor imprevisión posible” y ante la ausencia de un proyecto y de dirección técnica -que interpretan que son preceptivos según la propia normativa municipal-, añaden que “los responsables municipales después de llevar a cabo una supuesta inspección de las mismas en las que no parecen observar las grietas y agujeros dejados en los huecos interiores del edificio, el agrietamiento de su estructura, el desmoronamiento de las rasilla del tejado en la zona en que estuvieron trabajando los operarios, ni se parecen percatar de que los canecillos tienen una forma diferente que los anteriores y que el tejado se encuentra sobreelevado en la zona de las obras, al apoyar las tejas sobre uralitas, dan su visto bueno a la obra según consta en el expediente ....., en la resolución de 21 de abril de 2004”.

Ante tal estado de cosas, encargan un nuevo informe al segundo arquitecto, emitido con fecha 8 de noviembre de 2004, en el que según el escrito de reclamación se determina “que las obras efectuadas deterioran el estado del edificio dando lugar a las siguientes deficiencias (que enumera en ocho apartados) valorando, a continuación, la reparación del inmueble en diez mil cuatrocientos cuarenta y ocho euros con setenta y dos céntimos (10.448,72 €), cantidad que es reclamada en este acto, en concepto de daños y perjuicios” causados a las partes comunes y privativas del inmueble. Dicen actuar “en

nombre de la Comunidad de Propietarios, ante la inoperatividad de la misma, valorando, asimismo que son titulares de un coeficiente equivalente al 72% (*sic*) del total". Concluyen los reclamantes el relato fáctico anotando que la adjudicataria "percibió por la ejecución de la obra 6.468,55 €, debiendo haber asumido mis mandantes la cantidad de 4.916,098 €, por la ejecución de una obra de forma tan deficiente".

Tras la descripción de los hechos, la representación legal de los reclamantes señala la concurrencia de competencia territorial y objetiva, legitimación, procedimiento y plazo para reclamar, para luego examinar el fondo del asunto. Fundamenta su pretensión indemnizatoria en el defectuoso funcionamiento del servicio público municipal, que concreta en tres actuaciones: 1) La orden de realizar una obra "cuya ejecución era sabido de antemano que iba a resultar muy deficiente y que iba a originar graves daños a la estructura del edificio". 2) La adjudicación de la ejecución subsidiaria de la obra utilizando como único criterio el coste menor posible, con olvido de los requisitos de proyecto y dirección de obra. 3) El visto bueno de los técnicos municipales a la obra, pese a las deficiencias denunciadas. Como autora de la obra, se pide que la adjudicataria responda solidariamente.

El escrito de reclamación se detiene en el análisis de los requisitos legales de la declaración de responsabilidad patrimonial de la Administración y en la descripción de su cumplimiento en este caso: 1) acción imputable al Ayuntamiento y a la adjudicataria de la obra de ejecución subsidiaria, 2) daños constatados en el último informe del arquitecto y evaluados económicamente en el mismo como coste final de reparación, que cifra en diez mil cuatrocientos cuarenta y ocho euros con setenta y dos céntimos (10.448,72 €) y 3) nexo causal, "puesto que si el Ayuntamiento no hubiera admitido la ejecución subsidiaria de la obra de reparación del alero en la situación en que se encontraba y hubiera velado para que la obra se hubiera ejecutado en condiciones, no nos encontraríamos ante la provocación de los daños reclamados". Además, argumenta que en este caso es de aplicación "el principio de inversión de la carga de la prueba, haciéndose necesario que sea el

demandado el que acredite la ruptura del nexo causal". Dice ampararse en la jurisprudencia y cita para ello una sentencia de la Audiencia Provincial de Teruel.

Finalmente, los interesados solicitan al Ayuntamiento de Oviedo que se dé traslado de la reclamación a la adjudicataria de la obra realizada y se dicte resolución estimatoria de la pretensión por la que "se condene a los demandados de forma solidaria al pago de diez mil cuatrocientos cuarenta y ocho euros con setenta y dos céntimos (10.448,72 €), cantidad que deberá incrementarse en el interés legal del dinero, desde la fecha de la presentación de la presente reclamación". Propone, además, la práctica de los siguientes medios de prueba: la admisión de los documentos que acompañan a la reclamación, la expedición de copia testimoniada de lo actuado en el procedimiento de conservación y policía urbana ..... y la testificación del arquitecto técnico municipal que informó de las obras realizadas por la adjudicataria y de los dos arquitectos superiores y la arquitecta técnica que emitieron en su día informes sobre el estado del inmueble.

**3.** Adjuntos al escrito de reclamación presentado, aportan los siguientes documentos:

a) Fotocopia de escritura de poder para pleitos otorgado por los reclamantes a favor de su representante.

b) Fotocopia del recurso de reposición interpuesto por uno de los reclamantes (con fecha de registro de entrada en el Ayuntamiento de Oviedo el día 23 de octubre de 2001) contra la orden de ejecución de las obras, dictada el día 26 de septiembre de 2001, por Resolución de la Alcaldía nº ..... Se alega el aumento del deterioro del inmueble como consecuencia de las obras realizadas en el edificio contiguo, circunstancia declarada probada judicialmente. En atención a ello, se solicita que comprueben la situación los técnicos municipales y que se suspenda o, en su caso, se amplíe el plazo de ejecución de las obras, responsabilizándose la propiedad de eliminar cualquier elemento que ofrezca peligro a la vía pública.

c) Informe sobre el edificio, con reportaje fotográfico adjunto, emitido el día 18 de septiembre de 2001 por el primer arquitecto, en el que dice éste haber girado visita al edificio el 28 de septiembre de 2001 (*sic*). Sostiene que “en relación con la última visita efectuada el 17 de julio de 2001, se ha procedido a eliminar aquellos elementos que amenazaban la inminente caída a vía pública y la retirada de la valla de protección del acerado”. Sobre la caída parcial del alero del edificio “me mantengo y me reitero en mis anteriores informes, afirmando que ha sido consecuencia directa de las obras efectuadas en su día en el solar (...) colindante. Al menos desde 1999, vengo teniendo constancia (...) de reiteradas grietas, humedades y fisuras en esta edificación provocadas por el vaciado y posterior edificación de dicho solar contiguo. Igualmente es de denotar que la mayor parte del alero caído es precisamente el próximo a dicho solar. Entiende que el informe del arquitecto técnico municipal, de fecha 13 de agosto de 2001, sobre la reconstrucción de parte del alero en prevención de nuevos desprendimientos establecía un presupuesto (de 2.500.00 pesetas) insuficiente, “pues contemplaba únicamente la reposición del alero derruido y revisión del existente (...). (Estimo) necesaria y urgente la demolición del restante alero aún existente, pues su estado actual no puede garantizar la libre circulación peatonal bajo el mismo sin riesgo de futuros desprendimientos y caídas sobre el acerado. Igualmente considero urgente y necesario las obras de reparación de cubierta y reposición de elementos de la misma y alero a fin de evitar las actuales filtraciones de agua a las plantas de vivienda inferiores y elementos comunes, las cuales se encuentran considerablemente afectadas por el estado actual de la cubierta y alero; esta situación se agravaría si no se toman las medidas oportunas con el paso del tiempo produciéndose progresivo deterioro y daños aún mayores que los actuales con el consiguiente incremento económico de las obras necesarias para su reparación. Dichas reparaciones y reposición a su estado original asciende a la cantidad media de cinco millones doscientas cincuenta mil pesetas”.

d) Segundo informe con reportaje fotográfico adjunto, emitido por el mismo arquitecto con fecha 24 de octubre de 2001, en el que tras una segunda visita al edificio considera “necesaria y urgente la total demolición de la cubierta y su reposición, su estado actual no puede garantizar la habitabilidad de las viviendas ubicadas en plantas inferiores sin riesgos personales para sus ocupantes, así como las restantes obras necesarias para reponer en su estado actual el edificio”. Cifra el coste aproximado de la reparación en un total de once millones de pesetas.

e) Informe con reportaje fotográfico adjunto, con fecha 22 de marzo de 2004, emitido a solicitud de uno de los reclamantes por una arquitecta técnica. En él se señala que “la cubierta está en muy mal estado, principalmente en su lateral izquierdo. Parte de la cubrición de teja está sustentada mediante sargentos (...) solución claramente inadecuada (...). Teniendo en cuenta la inminente demolición del edificio y el estado de la cubierta, se aconseja el apuntalamiento de la estructura de cubierta en toda su superficie, así como la protección de la vía pública”. Añade que “la reconstrucción del alero, ya demolida, no tiene sentido si no se da estabilidad a la estructura de cubierta (...). La obra de demolición total del edificio, se llevará a cabo una vez realizado el informe del perito judicial, ya designado, según afirma la propiedad”.

f) Informe, con fecha 25 de marzo de 2004, emitido por el segundo arquitecto a requerimiento de uno de los reclamantes y al que acompaña reportaje fotográfico. Señala que “las obras ejecutadas (por la adjudicataria) son meramente estéticas, a mi entender el peligro de derrumbe se haya en la cubierta, cuyas vigas portantes de madera están quebradas, y no en el alero, que no poseía (...). Las obras empeoran el estado de la cubierta, provocando un nuevo desmorone de la rasilla que sustenta la techumbre de teja, después de efectuar los taladros para la instalación de los canecillos”. Añade que las obras han provocado grietas en la planta tercera y, además, están inacabadas. “Con motivo del peligro de derrumbamiento de la cubierta se solicita a los trabajadores documentación sobre las obras a ejecutar, ante la ausencia de un encargado, éstos informan del desconocimiento sobre la existencia de proyecto,

estudio de seguridad y salud o dirección de ejecución de obra por técnico competente". Concluye que "el sistema de reconstrucción del alero es inadecuado, siendo el anclaje en el muro de fachada insuficiente, pudiendo provocar el vuelco del mismo. No se ha tenido en cuenta el estado de ruina en que se encuentra la cubierta y se está trabajando sobre ella", y que "las obras que se están efectuando son puramente ornamentales y no solucionan las deficiencias estructurales de la cubierta".

g) Nuevo informe, con fecha 8 de noviembre 2004, emitido por el segundo arquitecto cuyo objeto es describir y valorar los defectos ocasionados en el inmueble una vez finalizadas las obras de ejecución subsidiaria y al que adjunta reportaje fotográfico. Considera que "las obras efectuadas deterioran el estado del edificio, dando lugar a las siguientes deficiencias:

1.1.- Aumento del desmorone de la rasilla que sustenta la techumbre de teja (...).

1.2.- Las nuevas tejas se han colocado sobre el fibrocemento instalado, provisionalmente por la propiedad del inmueble, para impedir la entrada del agua, sin reparar las vigas y elementos portantes que están quebrados, aumentando el peso de la cubierta y por lo tanto el riesgo de ruina de la cubierta.

1.3.- Los canecillos nuevos son diferentes de los existentes.

1.4.- El nuevo alero ejecutado es de menor espesor.

1.5.- El canalón de acero galvanizado está mal ejecutado y en sus juntas tiene pérdidas de agua.

1.6.- Se han producido grietas en los pavimentos de las viviendas de la planta 3ª.

1.7.- Falta de remate en los paramentos interiores del hueco de apoyo de los canecillos.

1.8.- Humedades en la planta 3ª".

Concluye que el valor de la reparación del inmueble asciende a diez mil cuatrocientos cuarenta y ocho euros con setenta y dos céntimos (10.448,72 €).

Valoración que “solo contempla la reparación de los desperfectos ocasionados por la empresa (adjudicataria) en el inmueble”.

4. Incoado el expediente de responsabilidad patrimonial se incorporan los siguientes documentos:

a) Como antecedente del expediente que se examina, se une al mismo fotocopia autenticada del expediente núm. ...., en el que se tramitó la orden a los propietarios del inmueble en cuestión de la ejecución de obras consistentes en la reconstrucción de parte del alero desprendido a la vía pública y revisión del resto en prevención de nuevos desprendimientos, establecida por Resolución de la Alcaldía núm. ...., de 26 de septiembre de 2001.

Como documentos relevantes de ese expediente, anteriores a la citada Resolución de la Alcaldía, constan los siguientes: 1) Parte de actuación del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamentos, con fecha 14 de julio de 2001, dando cuenta del vallado instalado a petición de uno de los reclamantes, por la necesidad de vallar una zona aneja al edificio en cuestión, en previsión de nuevos desprendimientos de un alero “formado por ladrillos y mucha arenisca, que precisa el saneamiento de unos siete metros”. 2) Atestado núm. .... de la Comisaría de Policía de Oviedo, con fecha 16 de julio de 2001, remitido al Juzgado de Guardia, en el que se da cuenta de la denuncia formulada por uno de los reclamantes contra el responsable de la empresa constructora encargada de las obras del edificio colindante al del inmueble del reclamante y que según él originaron grietas y desperfectos, recogidos en sentencia que a continuación se cita y que, a consecuencia de ello, se cayeron de su inmueble una parte del alero y tejas, quedando otras sueltas, con riesgo para los viandantes, aunque inmediatamente después personal municipal acordonó la zona. 3) Fotocopia de la Sentencia de 9 de julio de 2001, del Juzgado de 1ª Instancia núm. ...., de Oviedo, dictada en el procedimiento de menor cuantía ...., que condena a la constructora del inmueble del solar vecino del edificio de los reclamantes por perjuicios ocasionados con motivo de dicha obra. 4) Informe del primer arquitecto requerido por uno de los reclamantes

que, con fecha 20 de julio de 2001, advierte de los daños que está causando la construcción del edificio contiguo en el de los ahora reclamantes, incluida la caída de parte del alero. 5) Informe, con fecha 26 de julio de 2001, del responsable del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamentos que señala el estado ruinoso del alero inspeccionado del inmueble en cuestión y se recomienda requerir a la propiedad para que lo arregle a la mayor brevedad posible.

Como documentos relevantes de ese expediente, posteriores a la citada Resolución de la Alcaldía que ordena la ejecución de obras, y que no constan duplicados en el expediente de responsabilidad patrimonial, han de mencionarse los siguientes: 1) Informe municipal, con fecha 1 de marzo de 2002, de incumplimiento de dicha orden. 2) Resolución de la Alcaldía núm. ...., de 6 de marzo de 2002, por la que se inicia expediente sancionador a los propietarios del inmueble en cuestión por incumplimiento de la citada orden. 3) Escrito de alegaciones de los hoy reclamantes, registrado de entrada el día 2 de abril de 2002, en el que se insiste en la causa de la caída del alero, imputable a la constructora del inmueble contiguo; en la calificación del daño como “daño continuado”, según la Sentencia de 9 de julio de 2001, antes referida, y en el progresivo aumento con el transcurso del tiempo tanto de ese daño como del coste de reparación. Además, añaden “que esta familia cuya participación en la propiedad total del edificio, representa un 76 por 100, ha cedido todos sus derechos a una constructora inmobiliaria, por lo cual todas las vicisitudes del edificio deben relacionarse con esta entidad”. Concluyen las alegaciones solicitando que se decida no llevar a cabo ninguna obra de reparación del inmueble e iniciar el oportuno expediente de ruina económica, “que tampoco sería pertinente si la empresa adquirente se propone derribar el inmueble y reconstruirlo de nuevo”. 4) Resolución de la Alcaldía núm. ...., de 14 de junio de 2002, que resuelve el expediente sancionador e impone a los denunciados una multa de setecientos cincuenta y un euros con doscientos sesenta y cinco céntimos (751,265 €); supedita su exigencia al cumplimiento del nuevo requerimiento para realizar las obras ordenadas, bajo apercibimiento de que, en

caso contrario, éstas se llevarían a cabo por el Ayuntamiento y a cargo de los denunciados en procedimiento de ejecución subsidiaria. 5) En recurso de reposición, registrado de entrada con fecha 31 de julio de 2002, contra la Resolución de la Alcaldía, de 14 de junio de 2002, del expediente sancionador por incumplimiento de la orden de ejecución de obras, uno de los hoy reclamantes insiste en que, existiendo resolución judicial condenando a la constructora del inmueble contiguo a la reparación de los deterioros del inmueble en cuestión, solicita del Ayuntamiento que dirija contra esa empresa la orden de ejecución de las obras demandadas. 6) Informe técnico municipal de la Sección de Conservación y Policía Urbana, de 27 de agosto de 2002, en el que afirma que "efectuada nueva visita de inspección por los técnicos municipales al lugar de referencia, se ha comprobado que el alero del inmueble sigue en el mismo estado que el indicado en el Informe Técnico de fecha 09/08/01. Inspeccionada la fachada no se aprecia riesgo de desprendimiento de materiales de la misma". En informe de 12 de marzo de 2003, de la misma Sección administrativa, se confirma que "el estado del alero es el mismo que se indica en el informe técnico de fecha 9-8-01, por lo que nos ratificamos en el mismo". 7) Escrito, con fecha 26 de febrero de 2003, dirigido al Ayuntamiento de Oviedo por la empresa constructora del solar contiguo y ahora también propietaria de una cuota del 12 por 100 del inmueble en cuestión, al haber comprado uno de los pisos a sus anteriores propietarios. En él informa de su nueva condición de copropietaria del inmueble afectado desde el día 15 de febrero de 2002, fecha de otorgamiento del correspondiente documento público; recuerda que los propietarios de éste no cumplieron la orden de reparación dada por la mencionada Resolución de la Alcaldía; asevera con gran despliegue tipográfico que "la causa que generó el desprendimiento del alero fue el mal estado de conservación en el que se encontraba y se encuentra la cubierta del edificio de referencia", con peligro tanto para los ocupantes del inmueble como para los viandantes. Por ello se requiere, con carácter inmediato, que esa entidad local proceda a inspeccionar la cubierta del edificio, determine las causas de su deterioro y ordene a los copropietarios del inmueble

acometer las obras de reparación bajo apercibimiento de apertura de un procedimiento de ejecución subsidiaria. 8) Informe municipal de 19 de enero de 2004, de propuesta de adjudicación de las obras de reparación del alero a favor de la empresa que ofreció el presupuesto más ventajoso de las tres consultadas. 9) Escrito de impugnación, con fecha de entrada de 24 de enero de 2004, presentado por uno de los reclamantes contra la orden de ejecución subsidiaria y contra las sanciones por incumplimiento. En él se relata todo el proceso histórico del asunto y se denuncian las contradicciones en que, a su juicio, incurre el Ayuntamiento promoviendo la ejecución subsidiaria de unas obras que, según los propios técnicos municipales, no son necesarias, al decir en sus informes que no hay riesgo de desprendimiento de materiales a la vía pública y de que el alero permanece estable desde el año 2001. Al escrito adjunta acta, de fecha 15 de enero de 2004, de la junta general extraordinaria de la comunidad de propietarios del edificio de referencia. En ella se da cuenta de que comparecen sólo los hoy reclamantes, que suman juntos el 76 por 100 de las cuotas de la comunidad. Entre los acuerdos destaca la designación de Presidente de la Comunidad, cargo que recae en una de los hoy reclamantes; la decisión de comparecer en el expediente de ejecución de obras, en el que se exponga la situación de indefensión de la comunidad, que nunca fue informada de las resoluciones municipales recaídas, cuando ella es la única competente para decidir cuanto afecta a un elemento común como es el tejado; también se acuerda exponer en dicho expediente que la orden de ejecución subsidiaria es impulsada por la constructora del edificio contiguo "advenida torpemente como propietaria" de uno de los pisos del inmueble. 10) Escritos del Ayuntamiento de Oviedo, fechados el día 17 de marzo de 2004, por los que se comunica a los propietarios del inmueble de referencia que el día 23 de marzo siguiente se procederá a la ejecución subsidiaria de las obras. 11) Escritos, registrados de entrada los días 24 de marzo y 16 de abril, dirigidos al Ayuntamiento de Oviedo por una de las hoy reclamantes en solicitud de suspensión de la ejecución subsidiaria de la obra de referencia y adjuntando dos informes técnicos que aconsejan la tramitación de ruina del inmueble. 12) Informe, con fecha 21 de

abril de 2004, de la Sección de Conservación y Policía Urbana del Ayuntamiento de Oviedo, en el que se hace constar que los trabajos de ejecución subsidiaria fueron realizados a satisfacción de los técnicos municipales, por lo que se remite la correspondiente factura para su abono a la empresa adjudicataria de la obra. 13) Escrito, con fecha 3 de mayo de 2004, dirigido al Ayuntamiento de Oviedo por uno de los hoy reclamantes en el que denuncia que las obras realizadas en ejecución subsidiaria no sólo carecían de sentido, sino que están inacabadas y mal ejecutadas, sin que haya habido una inspección adecuada por los técnicos municipales. 14) Informe, con fecha 12 de mayo de 2004, de uno de los arquitectos técnicos municipales en el que da cuenta de la visita girada a la obra en cuestión. Concluye que las obras de reparación que han de efectuarse en el edificio no tienen la suficiente entidad constructiva ni económica para que concurra en el mismo la calificación legal de estado de ruina. 15) Resolución del Ayuntamiento de Oviedo, de 17 de junio de 2004, sobre el recurso de reposición interpuesto por uno de los hoy reclamantes contra la ejecución subsidiaria de obras en el inmueble de referencia. Concluye, desestimando el recurso, que "las obras ejecutadas entran dentro de la categoría de seguridad y ornato y responden a los principios de proporcionalidad y congruencia"; que las obras "fueron realizadas a satisfacción de los técnicos de la Sección de Conservación"; que presupuestadas inicialmente las obras en 2.500.000 pesetas (15.025,30 €), antes de proceder a la ejecución subsidiaria se giraron las liquidaciones provisionales por ese importe a los propietarios del inmueble; no obstante, al presentar la empresa adjudicataria de las obras una factura final de 6.468,55 €, se anulan las citadas liquidaciones y se emiten nuevas cartas de pago por ese importe. No consta en el expediente el abono por los interesados de las cantidades correspondientes.

b) Escrito, con fecha 19 de enero de 2005, del Ayuntamiento de Oviedo dirigido a la empresa adjudicataria de la ejecución subsidiaria de la obra, por el que se le comunica la reclamación de responsabilidad patrimonial interpuesta y concede audiencia para que a la vista del expediente pueda presentar cuantas alegaciones, documentos, y justificaciones estime pertinentes.

c) Escrito, con fecha 19 de enero de 2005, del Ayuntamiento de Oviedo dirigido a la correduría de seguros y a la compañía de seguros, por el que se les remite la documentación en relación con la reclamación de responsabilidad formulada.

d) Escrito, con fecha 19 de enero de 2005, del Ayuntamiento de Oviedo a la representación de los reclamantes, con el fin de poner en su conocimiento que se da traslado de la reclamación interpuesta a la compañía de seguros y se le requiere para que manifieste si existe alguna otra petición de indemnización de daños en relación con la cubierta del inmueble y aporte, en su caso, cuantos documentos, resoluciones judiciales y acuerdos tengan en su poder.

e) Escrito de la compañía de seguros, con fecha de entrada de 4 de febrero de 2005, dirigido al Ayuntamiento de Oviedo en el que señala que “en relación con el asunto de referencia, a la vista de los antecedentes, informes y documentos que obran en nuestro poder, entendemos que ninguna responsabilidad es imputable al Excmo. Ayuntamiento de Oviedo por cuanto los supuestos daños derivados de las obras ejecutadas fueron, en su caso, causados por la empresa (adjudicataria de las) obras que se ejecutaron directamente por la misma sin intervención alguna del Ayuntamiento”.

f) Escrito de alegaciones, con fecha de entrada de 17 de febrero de 2005, de la empresa adjudicataria en el que refiere que las actuaciones efectuadas se ajustaron al presupuesto y memoria remitidos al Ayuntamiento, siguiendo las instrucciones recibidas por los técnicos municipales. Añade que las obras “no afectaron a la rasilla interior del inmueble, ya que las actuaciones fueron única y exclusivamente en el alero del mismo, y no en el interior, debiendo de manifestar tan solo que el interior de la cubierta, que se veía desde fuera, estaba en muy mal estado de conservación, encontrándose parte derrumbado, apreciándose escombros en el suelo, y apuntalado (...). Respecto de los canecillos instalados, al ser elemento fundamental en la reconstrucción del alero, se ha buscado en el mercado un elemento de alta calidad en hormigón armado, lo más parecido, estéticamente a los existentes (...). Cuando se acabó la obra en marzo de 2004 el canalón no presentaba pérdidas (...). Las

grietas que se denuncian no guardan relación alguna con las obras de reconstrucción del alero (...). Es cierta la falta de remate en los paramentos interiores del hueco de apoyo de los canecillos, pero debiendo puntualizar que la propiedad en ningún momento permitió a los operarios de (la empresa) acceder al interior a efectuar los referidos remates (...). Las humedades no guardan relación alguna con las obras de reconstrucción del alero”.

Aporta adjunto a su escrito de alegaciones: 1) Presupuesto de las obras a ejecutar, cifrado en 6.468,55 €. 2) Memoria en la que se detallan las referidas obras: montaje y posterior desmontaje de andamios en fachada, picado de los canales rotos empotrados en la fachada, empotramiento de nuevos canecillos de hormigón armado, viga de atado de las cabezas empotradas de los canecillos de hormigón armado para evitar el vuelco, retejo posterior de la zona inmediata al canalón y pintura exterior de la zona rehabilitada. 3) Escrito, con fecha 22 de enero de 2005, de la compañía adjudicataria de las obras dirigido a su compañía de seguros, dándole cuenta de la reclamación presentada.

g) Escrito, con fecha de entrada de 12 de mayo de 2005, formulado por la representante de los reclamantes dirigido al Ayuntamiento de Oviedo con el fin de poner en su conocimiento que “el único trámite que me ha sido comunicado ha sido la comunicación (...) (del Ayuntamiento a la compañía de seguros) el pasado 25 de enero de 2005”, por lo que solicita “información acerca del estado de tramitación, al amparo del artículo 35 de la LRJAP y PAC y el porqué de esta paralización inmotivada”.

h) Informe, emitido con fecha 5 de julio de 2005, por un arquitecto técnico de la Sección de Conservación y Policía Urbana del Ayuntamiento de Oviedo en el que hace constar que “girada nueva visita de inspección por el técnico municipal al lugar de referencia para inspeccionar el estado actual del alero y las obras de reparación realizadas, comprobando que el mismo no ha sufrido ningún deterioro significativo siendo su estado actual estable. Las obras de reparación que se han hecho en el tramo del alero que se había derrumbado a la vía pública, han sido las mínimas que se podían realizar según se relataba en el informe técnico de fecha 9 de Agosto de 2004 y todas ellas encaminadas

a garantizar la seguridad de las personas que transitaban por la acera y la estabilidad del resto del alero del inmueble, que se encontraba afectado por el derrumbamiento del tramo ruinoso. Los materiales empleados en la reconstrucción del tramo de alero derrumbado son los normales que actualmente existen en el mercado, y se han elegido a criterio técnico los más idóneos para este tipo de obras, quedando los trabajos de reparación perfectamente estables, terminados y rematados y el alero con sus complementos en total funcionamiento. Tenemos que reseñar que en la parte interior del desván no se han hecho los remates a los canecillos de hormigón en los empotramientos del muro de cerramiento del inmueble, por estar la puerta de acceso infranqueable y no permitir la propiedad en ningún momento la entrada del personal para su reparación”.

**5.** Concluida la fase de instrucción del procedimiento, con fecha 6 de julio de 2005, el Ayuntamiento de Oviedo acuerda: 1) Admitir las pruebas documentales propuestas por los interesados, consistentes en los documentos que se acompañan a la reclamación y unión de lo actuado en el expediente ..... 2) Rechazar las pruebas propuestas consistentes en testifical del arquitecto técnico municipal y técnicos de parte para ratificarse en el contenido de sus informes por considerarse improcedentes e innecesarias. 3) Conceder trámite de audiencia y puesta de manifiesto del expediente. El acuerdo se notifica a los interesados el día 11 de julio de 2005.

**6.** Con fecha de registro de entrada en el Ayuntamiento de Oviedo 14 de julio de 2005, el abogado de los reclamantes, en ejercicio del derecho a examinar el expediente y obtener copia de los documentos que estime convenientes, solicita del Ayuntamiento de Oviedo, entre otros documentos, fotocopia del expediente ....., el informe de 5 de julio de 2005 y el escrito de alegaciones de la empresa adjudicataria.

7. Con fecha 20 de julio de 2005, la representación de los reclamantes presenta las siguientes alegaciones: 1) Se formula protesta por la denegación de la prueba testifical, entendiéndose que, además de inmotivada, genera indefensión. 2) Se señala que la tramitación del procedimiento se ha realizado careciendo “del más mínimo celo instructor” y se ha tenido que presentar escrito para su agilización, al habersele dado traslado únicamente de un escrito de la compañía de seguros y de un informe del arquitecto técnico municipal. 3) Se afirma, en contestación al escrito de esta compañía de seguros (que entiende que ninguna responsabilidad es imputable al Ayuntamiento), que la responsabilidad que se reclama resulta de haber ordenado éste la ejecución de una obra que supervisó y a la que dio su visto bueno final. Una obra que se califica de deficiente y de imposible ejecución de modo satisfactorio, por razones ya manifestadas en el escrito de reclamación y que ahora se reiteran. 4) Respecto del escrito formulado por la contratista que ejecutó la obra, se niega cada una de las afirmaciones contenidas en el mismo y se aducen los informes técnicos aportados junto al escrito inicial de reclamación. Además, se niega que se haya impedido la entrada en el edificio, ya que los canecillos fueron instalados en la escalera común. 5) En relación con el informe del arquitecto técnico municipal, se señala el reconocimiento por éste de algunos defectos en la obra y se niega que se debieran a “una supuesta negativa de la propiedad a entrar en el interior del edificio”, incidencia que -se argumenta- no aparece reflejada en el expediente. Se manifiesta, además, la sorpresa de ver cómo un técnico municipal da su “visto bueno a una obra que conoce que está inconclusa”.

Por todo lo anterior, se solicita el pago de diez mil cuatrocientos cuarenta y ocho euros con setenta y dos céntimos (10.448,72 €), cantidad que deberá incrementarse en el interés legal del dinero, desde la fecha de la presentación de la reclamación, y de la que deberán responder solidariamente los demandados. Se propone, en otrosí, la terminación convencional del procedimiento, previo pago de idéntica cantidad.

8. Con fecha de entrada de 29 de julio de 2005, uno de los reclamantes solicita examinar los expedientes num. .... y ....., así como fotocopia de determinadas páginas de los mismos.

9. Con fecha 7 de noviembre de 2005, por la Sección de Conservación y Policía Urbana del Ayuntamiento de Oviedo se extiende diligencia para hacer constar que se adjunta de oficio al expediente la siguiente documentación:

1) Copia de la Sentencia de 9 de julio de 2001, del Juzgado de 1ª Instancia núm. ....., de Oviedo, dictada en el procedimiento de menor cuantía ....., en la que se condena a la compañía constructora del edificio contiguo al de referencia a abonar a una de las hoy reclamantes la cantidad de 559.254 pesetas por daños materiales y 98.600 pesetas por perjuicios ocasionados al inmueble a causa de la obras realizadas por la demandada en el solar colindante, más la cantidad que se devengue a razón de 25.000 pesetas mensuales, a computar desde febrero de 2000 hasta la total reparación del piso 2º izquierda del inmueble.

2) Copia de la Sentencia de 20 de octubre de 2003, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. ....., de Oviedo, en el procedimiento ordinario núm. .... . En sus antecedentes se da cuenta del objeto de la demanda, la reclamación por daños entre los que figuran los ocasionados el día 14 de julio de 2001, fecha en que según la actora "se produjo el desprendimiento de parte del alero de la fachada principal y más tarde el derrumbamiento del falso techo". La Sentencia afirma que las conclusiones de uno de los arquitectos propuestos por la demandante y hoy reclamante son poco fiables, porque parten de una premisa errónea sobre la pared afectada del edificio. Después de negar que el colapso de la cubierta de dicho inmueble tenga su causa en la obra ejecutada en el solar colindante, afirma que "sucede además que la demandante y la comunidad hereditaria en cuyo beneficio acciona vendieron el 28 de febrero de 2002 los pisos que tenía en dicho inmueble, aun cuando en principio, a la vista de la pasividad del comprador - que es conocedor del pleito-debe entenderse que conservaban la propiedad en

el momento de interposición de la demanda y la conservan a esta fecha, aunque por poco tiempo ya que la transmisión dominical debe tener lugar como máximo el 28 de diciembre de este mismo año; esto tiene su importancia por cuanto, al margen de la ulterior sucesión procesal una vez que se consume la transmisión de la propiedad, la compradora es otra empresa constructora cuyo propósito parece ser el de derribar el edificio para aprovechar las nuevas posibilidades de edificación en mayor altura, todo lo cual, unido a la petición de condena dineraria en lugar de la reparación in natura, revela que no existe el más mínimo interés en la reparación de la cubierta llamada a la demolición". La Sentencia desestima la demanda.

3) Copia de la Sentencia ....., de 6 de julio de 2004, dictada por la Audiencia Provincial, Sección ....., por la que se estima parcialmente el recurso de apelación ....., interpuesto contra la sentencia citada en el anterior apartado. La Audiencia condena a la constructora del solar contiguo al edificio de referencia a abonar a la actora la cantidad de dieciocho mil novecientos noventa y seis euros con ochenta y un céntimos (18.996,81 €), en concepto de daños ocasionados como consecuencia de la obras de demolición y ulterior reconstrucción realizadas por la demandada en su inmueble. Señala, entre otras afirmaciones, que por Auto de febrero de 2004 se acordó prueba pericial que se llevó a efecto el día 2 de junio de 2004 y, examinada dicha prueba, concluye que "concurren tres causas que justifican el estado actual del edificio (de referencia), a saber, la falta de una adecuada conservación del mismo por sus propietarios, el no haber acometido éstos obras necesarias para reparar los daños que fueron objeto de procedimiento anterior y el derribo y construcción del nuevo edificio, con la caída de materiales en el tejado".

**10.** Con fecha 11 de noviembre de 2005, el Jefe del Área de Seguridad Ciudadana elabora propuesta de resolución en la que propone desestimar la reclamación presentada, por no concurrir los presupuestos necesarios para apreciar la responsabilidad patrimonial pretendida. En particular, señala la "falta de la necesaria relación de causalidad entre las obras realizadas por ejecución

subsidiaria y los daños alegados, lo que impide imputar la responsabilidad a esta Administración (o a la entidad adjudicataria de la obra)".

**11.** En este estado de tramitación, mediante escrito de fecha 21 de diciembre de 2005, registrado de entrada con fecha 27 de diciembre de 2005, V.E. solicita al Consejo Consultivo del Principado de Asturias que emita dictamen sobre consulta preceptiva relativa al procedimiento de reclamación de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Oviedo, objeto del expediente núm. ...., adjuntando a tal fin copia autenticada del mismo.

A la vista de tales antecedentes formulamos las siguientes consideraciones fundadas en derecho:

**PRIMERA.-** El Consejo Consultivo emite su dictamen preceptivo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 letra k), de la Ley del Principado de Asturias 1/2004, de 21 de octubre, en relación con el artículo 18.1, letra k), del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo del Principado de Asturias, aprobado por Decreto 75/2005, de 14 de julio, y a solicitud del Excelentísimo Alcalde de Oviedo, de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado b), y 40.1, letra b), de la Ley y del Reglamento citados, respectivamente.

**SEGUNDA.-** Dejando para una ulterior consideración el análisis de la legitimación activa de los reclamantes, debemos constatar que la reclamación se insta dentro del plazo establecido por el artículo 142.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LRJPAC), que dispone que "En todo caso, el derecho a reclamar prescribe al año de producido el hecho o el acto que motive la indemnización o de manifestarse su efecto lesivo". Concluidas las obras en abril de 2004 y presentada la reclamación el día 4 de

enero de 2005, se concluye que se encuentra ésta dentro del plazo de un año legalmente establecido.

**TERCERA.-** El procedimiento administrativo aplicable en la tramitación de la reclamación se encuentra establecido en los artículos 139 y siguientes de la LRJPAC, desarrollados por el Reglamento de los procedimientos de las Administraciones públicas en materia de responsabilidad patrimonial (en adelante Reglamento de Responsabilidad Patrimonial), aprobado por Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo.

En aplicación de la normativa citada, se han cumplido los trámites fundamentales de incorporación de informes de los servicios afectados, trámite de audiencia con vista del expediente y propuesta de resolución.

No obstante, advertimos que el plazo de seis meses para adoptar y notificar la resolución expresa, establecido en el artículo 13.3 del Reglamento de Responsabilidad Patrimonial, se ha rebasado ampliamente. En efecto, presentada la reclamación el día 4 de enero de 2005, se concluye que a la fecha de entrada de la solicitud de dictamen en este Consejo Consultivo, el día 27 de diciembre de 2005, ya se había sobrepasado dicho plazo. No obstante, ello no impide la resolución, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 42.1 y 43.4, letra b) de la referida LRJPAC.

Asimismo, hemos de señalar que no se ha dado cumplimiento a la obligación de comunicar al interesado, en los términos de lo establecido en el artículo 42.4 de la LRJPAC, la fecha en que su solicitud ha sido recibida por el órgano competente, el plazo máximo normativamente establecido para la resolución y notificación del procedimiento, así como los efectos que pueda producir el silencio administrativo.

Por lo que se refiere al rechazo por el Ayuntamiento de Oviedo de las pruebas propuestas por improcedentes e innecesarias, consistentes en la testifical del arquitecto técnico municipal y técnicos de parte para ratificarse en el contenido de sus informes, entendemos que no se ha generado indefensión a los reclamantes, como éstos alegan. Además de estar dicho rechazo motivado,

obran en el expediente los informes emitidos por aquellos técnicos y es de prever que la mera ratificación en su contenido nada nuevo aportaría al caso que se examina, por lo que tampoco en nada se modificaría la propuesta de resolución finalmente emitida.

**CUARTA.-** Establecido lo anterior para dejar constancia del juicio que nos merece la tramitación e instrucción del procedimiento seguido, debemos resolver una cuestión que, sin embargo, es previa: la existencia o no de legitimación de los reclamantes, una vez constatada la legitimación pasiva del Ayuntamiento de Oviedo, en cuanto Administración que ordenó la ejecución subsidiaria de las obras por cuya deficiente realización ahora se reclama.

Con carácter general, el artículo 31 de la LRJPAC establece en su apartado 1 que “Se consideran interesados en el procedimiento administrativo: a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos”; de manera más específica, el artículo 139.1 del mismo cuerpo legal dispone que “Los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas correspondientes, de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos”. Por tanto, es preciso verificar si los reclamantes son titulares de los derechos e intereses legítimos cuya eventual lesión les convierta en interesados en este procedimiento de responsabilidad patrimonial de la Administración.

Los tres reclamantes actúan a través de representación legal convenientemente acreditada, pero no aportan documento alguno que demuestre su titularidad de derechos sobre el inmueble de referencia, es decir, que “son propietarios de cuatro de las seis viviendas y de los dos bajos del citado inmueble y que sus cuotas de participación suman el 76% del coeficiente total del mismo”, como se dice al inicio del relato de los hechos del escrito de reclamación.

Cierto que ni dicha titularidad, ni la cuota de participación que representan en el total del edificio, ni siquiera su actuación a favor de la comunidad de propietarios, han sido cuestionadas por la Administración. Sin embargo, este Consejo, aún basándose en el más amplio criterio antiformalista, no puede sin más considerar acreditada la legitimación activa de los reclamantes cuando parece contradicha por diversos documentos que obran en el expediente, incluido alguno aportado por los propios reclamantes.

Más allá de la maraña de escritos y de informes técnicos reunidos en los expedientes de ejecución de obra (.....) y de responsabilidad patrimonial por dicha ejecución (.....), que, a su vez, se entremezclan con los de las diversas reclamaciones judiciales por responsabilidad extracontractual de un particular, debemos centrar la atención en los siguientes hechos: 1. El escrito de alegaciones de uno de los hoy reclamantes contra la Resolución de la Alcaldía núm. ...., de 6 de marzo de 2002, por la que se iniciaba expediente sancionador a los propietarios del inmueble en cuestión, por incumplimiento de la orden de reparación del alero de la techumbre, tiene registro de entrada de 2 de abril de 2002. En esta fecha, informan sus autores al Ayuntamiento "que esta familia cuya participación en la propiedad total del edificio, representa un 76 por 100, ha cedido todos sus derechos a la constructora (...) (inmobiliaria), por lo cual todas las vicisitudes del edificio deben relacionarse con esta entidad". 2) La Sentencia de 20 de octubre de 2003, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. ...., de Oviedo, en el procedimiento ordinario núm. ...., resolvió negativamente la excepción de falta legitimación activa. Lo hizo de forma oral, según consta en su antecedente cuarto, por lo que desconocemos su motivación, pero en su fundamento jurídico segundo se afirma que "Sucede además que la demandante y la comunidad hereditaria en cuyo beneficio acciona vendieron el 28 de febrero de 2002 los pisos que tenía en dicho inmueble, aun cuando en principio, a la vista de la pasividad del comprador - que es conocedor del pleito- debe entenderse que conservaban la propiedad en el momento de interposición de la demanda y la conservan a esta fecha, aunque por poco tiempo ya que la transmisión dominical debe tener lugar como

máximo el 28 de diciembre de este mismo año". 3) La reclamación de responsabilidad patrimonial está registrada de entrada el día 4 de enero de 2005, es decir, algo más de dos años después de esa, parece que definitiva, transmisión dominical. Por tanto, no queda acreditado que en enero de 2005 los reclamantes continuasen ostentando la condición de propietarios del inmueble. Tampoco puede entenderse que mantengan vivo un interés legítimo, ya que la reclamación no se refiere a daños del inmueble anteriores al 28 de diciembre de 2002, sino única y exclusivamente a los producidos por la empresa contratada por el Ayuntamiento para realizar las obras de ejecución subsidiaria; por tanto, daños ocasionados a partir de esta ejecución que, según consta, se inicia el 23 de marzo de 2004 y se da por concluida en abril de ese mismo año. Cualquier otro anterior ha de sustanciarse en un procedimiento legal diferente al que nos ocupa. En suma, no nos queda acreditado que los reclamantes estén legitimados activamente para intervenir en este procedimiento en nombre propio y, por tanto, tampoco en defensa de la comunidad de propietarios.

En relación con una hipotética actuación de los reclamantes en representación de la comunidad de propietarios, debemos dejar constancia de la confusión existente en diversos documentos que obran en el expediente pues, en ellos, los reclamantes dicen actuar unas veces "a favor" y otras "en nombre" de la comunidad de propietarios, confusión que se acrecienta al figurar en alguno de ellos una de las reclamantes como Presidenta de esta comunidad. En el propio escrito de reclamación encontramos estas dos invocaciones: "a favor" (en su primer párrafo), y "en nombre" (en el Hecho Undécima, *(sic)*) de la comunidad de propietarios. Sin embargo, no consta en ninguna fase de este procedimiento de responsabilidad patrimonial que haya una actuación jurídica de la comunidad de propietarios, pues el poder notarial con el que la representación actúa sólo fue otorgado por los tres reclamantes, no por ningún órgano de la comunidad de propietarios.

Por lo demás, ignora este Consejo cómo, habiendo cedido los reclamantes el día 28 de febrero de 2002 todos sus derechos sobre el inmueble

a una constructora inmobiliaria y con carácter definitivo el día 28 de diciembre de ese año, según se afirma en la sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. ...., de Oviedo, pueden convocar, el 15 de enero de 2004, una Junta extraordinaria de la comunidad propietarios de dicho edificio aduciendo su cuota de participación del 76 por 100 y, previa asistencia únicamente de los tres, nombrar a una de ellos Presidenta. También constituye un arcano por qué en su escrito de reclamación dicen actuar “en nombre de la Comunidad Propietarios, ante la inoperatividad de la misma, valorando asimismo que son titulares de un coeficiente equivalente al 72% (*sic*) del total”, pues tal porcentaje les permitía cómodamente actuar a su través. Por el contrario, comienzan a actuar “a favor” y “en nombre” de esa comunidad cuando, según propia manifestación, ya han cedido a favor de un tercero toda su participación en la propiedad del inmueble y, además, realizan tal actuación directamente como propietarios y no a través del cargo representativo de la comunidad, su teórica Presidenta. Igual contradicción se observa cuando, de una parte, se denuncia la indefensión de la comunidad de propietarios “que nunca fue informada de las resoluciones municipales recaídas, cuando ella es la única competente para decidir cuanto afecta a un elemento común como es el tejado” y de otra, se prescinde de la comunidad para hacer las reclamaciones que, según se acaba de afirmar, se interponen directamente y al margen de sus órganos de gobierno.

En definitiva, los reclamantes carecen de legitimación activa en este procedimiento de responsabilidad patrimonial de la Administración, pues no queda suficientemente acreditada su condición de copropietarios del inmueble de referencia, lo que les autorizaría a actuar, además, en defensa de la comunidad de propietarios, ni su condición de representantes de la comunidad de propietarios, lo que les autorizaría a actuar en su nombre.

**QUINTA.-** La consideración precedente exime de cualquier pronunciamiento adicional y permite desestimar de plano la reclamación. No obstante, tan consentida falta de acreditación de la legitimación activa, sólo a la altura de la

perseverancia con que los reclamantes persiguen una reparación por daños en bienes que no demuestran propios, causa en este Consejo una perplejidad tal que le induce a pronunciar una consideración más sobre el carácter “efectivo” e “individualizado” del daño alegado, en los términos que exige el artículo 139.2 de la LRJPAC, así como sobre su carácter “antijurídico”, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141.1 de la misma norma.

Los reclamantes no quisieron afrontar la obra de reparación del alero, caído el 14 de julio de 2001 por culpa, según ellos, de las obras en el solar contiguo. El Ayuntamiento les exigió reiteradamente que ejecutasen las obras con la finalidad de no poner en peligro el tránsito público; primero por Decreto de la Alcaldía núm. ...., de 26 de septiembre de 2001, presupuestando las obras en 2.500.00 pesetas (15.025,30 €); después, mediante un procedimiento sancionador concluido por Resolución de la Alcaldía núm. ...., de 14 de junio de 2002, y, más tarde, ante la negativa de los interesados, mediante la ejecución subsidiaria de la obra, adjudicada por un precio de 6.468,55 €, en enero de 2004.

Entre tanto y en sucesivos pleitos, los reclamantes demandaron a la empresa que construía el edificio contiguo por los daños causados en el propio. En la demanda que da lugar a la Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia núm. ...., de Oviedo, de fecha 20 de octubre de 2003, se reclamó por diversos daños, entre otros, los producidos precisamente el día 14 de julio de 2001 y consistentes en el desprendimiento de parte del alero de la fachada principal del inmueble de referencia, es decir, el daño cuya reparación urgente el Ayuntamiento exigía a la propiedad. La Sentencia desestimó la pretensión. Sin embargo, en recurso de apelación, la Audiencia Provincial dicta Sentencia núm. ...., de 6 de julio, y la estima parcialmente. De las tres causas que según el tribunal justifican el estado el edificio, dos son imputables a los demandantes: la falta de una adecuada conservación del mismo por sus propietarios y el no haber acometido éstos obras necesarias para reparar los daños que fueron objeto de un procedimiento anterior (y en el que se les reconoció el derecho a una indemnización); la tercera, es imputable al derribo y construcción del nuevo

edificio contiguo con la caída de materiales al tejado vecino. Por estos daños -y es la parte estimatoria del fallo-, la Audiencia condena a la constructora del edificio contiguo a abonar a los demandantes la cantidad de 18.996,81 €. Quiere ello decir que, a los hoy reclamantes, se les reconoció como indemnización por los daños en el alero del edificio, producidos el día 14 de julio de 2001, una cantidad superior a la presupuestada por el Ayuntamiento en septiembre de 2001 para arreglar el alero y tres veces más que la gastada por la adjudicataria de la ejecución subsidiaria de la obra. Por tanto, habida cuenta de que ahora se reclama por los daños ocasionados por esta ejecución subsidiaria la cantidad de 10.448,72 €, no podría constatarse daño efectivo alguno, aún en el caso de que se reconociesen los desperfectos alegados, máxime cuando, como apuntan las citadas sentencias y señala la propuesta de resolución de este procedimiento, sólo se reclama una indemnización dineraria en lugar de una reparación *in natura*, "lo que revela que no existe el más mínimo interés en la reparación de una cubierta llamada a la demolición" o, acaso, ya demolida. Y ello, en el supuesto más favorable de que los reclamantes acreditasen su legitimación activa.

Aun haciendo abstracción de esta situación de falta legitimación activa, tendríamos que concluir también que, en este caso, pesa sobre los reclamantes el deber jurídico de soportar las consecuencias de la ejecución subsidiaria de las obras, pues éstas se realizaron, a juicio de los técnicos municipales, correctamente y ajustadas exclusivamente a la finalidad perseguida de "seguridad y ornato" y "responden a los principios de proporcionalidad y congruencia". Los daños alegados no parecen ser el resultado fáctico de una mala ejecución subsidiaria de la obra, sino la ausencia del resultado apetecido dentro de una obra de mayor envergadura anhelada por los reclamantes, pero nunca propuesta ni ordenada por el Ayuntamiento, ni tampoco por ellos emprendida.

Ante estas consideraciones, no procede examinar el cumplimiento de los demás requisitos que el artículo 139 de la LRJPAC exige para que pueda declararse la responsabilidad patrimonial de la Administración.

En mérito de lo expuesto, el Consejo Consultivo del Principado de Asturias dictamina que no procede declarar la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Oviedo y, en consecuencia, debe desestimarse la reclamación formulada por doña ....., en nombre y representación de doña ....., don .....y doña ....."

V.E., no obstante, resolverá lo que estime más acertado.

Gijón, a .....

EL SECRETARIO GENERAL,

V.º B.º

EL PRESIDENTE,

EXCMO. SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE OVIEDO.