

Núm. de Protocol: AD-060-1/02

TSA: 66/03

S E N T È N C I A NÚM. 52-2006

PARTS:

Apel·lant: A.C.P.

Representant: C.S.M.

Advocat: J.C.G.

Apel·lada: HBLE. COMÚ D'ESCALDES-ENGORDANY

Representant: E.C.C.

Advocat : M.M.

ADHERENTS:

F.B.O.

Representant: M.F.C.C.

Advocat: N.V.A.

M.A.R.

Representant: J.A.V.

Advocat: N.C.F.

C.D.P.E.E.I

Representant: T.G.

Advocat: A.D.M.

COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:

President : M.I. Sr. Bernard Plagnet

Magistrats: M.I. Sr. Lluís Saura Lluvià

M.I. Sr. Albert Andrés Pereira

A la vila d'Andorra la Vella, el 25 de juliol de 2006

El Tribunal Superior de Justícia, Sala Administrativa ha vist el recurs d'apel·lació a les actuacions número AD-060-1/02.

En la tramitació d'aquestes actuacions han estat observades les prescripcions legals, i ha estat ponent el magistrat **Sr. Albert Andrés Pereira** el qual expressa el parer del Tribunal.

A N T E C E D E N T S D E F E T

1r.- La sentència de 12 de setembre de 2003 de la Secció Administrativa del Tribunal de Batlles va desestimar la demanda formulada pel Sr. A.C.P. contra l'Hble. Comú d'Escaldes-Engordany, en què sol·licitava l'anul·lació de la resolució desestimatòria per silenci administratiu de la petició que havia formulat per tal que es procedís a l'enderroc de l'immoble anomenat "Esquirol II".

L'esmentada resolució es basa en què la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme no contempla la demolició de l'edifici en casos com el present, sinó només en els supòsits de ruïna i d'obres executades sense llicència.

2n.- La representació de l'agent ha interposat recurs d'apel·lació contra la referida sentència, en el qual defensa que procedeix l'enderroc de l'edificació, en base als principis generals del dret, atès que ha caducat la llicència de construcció que va ser atorgada en el seu dia, i que no es pot concloure l'obra en base a la normativa urbanística actualment vigent.

3r.- Tant la representació del Comú com la dels adherents Srs. M.A.R. i F.B.O. s'han oposat al recurs, en considerar que la sentència apel·lada resulta plenament ajustada a dret i que no existeix cap previsió legal que contempli la demolició de l'obra en aquest cas.

4t.- La Comunitat de propietaris de l'edifici "Esquirol I", que també ha comparegut com adherent, sol·licita que, en cas d'estimar-se el recurs, s'adoptin les mesures adients per tal d'assegurar la plena efectivitat de la servitud de pas que grava l'immoble "Esquirol II" en favor de l'"Esquirol I", que permet l'accés a l'aparcament d'aquest últim edifici a través de l'anterior.

5è.- En l'acte de la vista oral, les parts van exposar les consideracions que van considerar més adients a la defensa de llurs respectives pretensions.

6è.- En ús de la facultat que li atorga l'article 29 de la Llei de la Jurisdicció administrativa i fiscal, el Tribunal va atorgar a les parts un termini de deu dies a fi de què poguessin fer les al·legacions que consideressin convenients sobre la possible aplicació a la qüestió litigiosa de les previsions de l'article 129 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, en funció de l'estat que presenta l'edificació litigiosa, tràmit que van evacuar les parts en temps i forma.

FONAMENTS DE DRET

Primer.- La Sala Administrativa del Tribunal Superior de Justícia és competent per a conèixer del present recurs, segons l'article 39.3 de la Llei Qualificada de la Justícia.

Segon.- Com a qüestió prèvia, convé precisar que la pretensió de què es procedeix a l'enderroc de la part edificada de l'immoble "Esquirol II" no fa referència a l'exercici de la potestat sancionadora per part de l'Administració, com es menciona en algun dels escrits d'al·legacions de les parts. La construcció d'aquest edifici es va iniciar l'any 1977 a l'empara de les autoritzacions pertinents i d'acord amb la normativa urbanística llavors aplicable, per la qual cosa no s'ha produït cap infracció urbanística que pugui comportar la imposició d'una sanció.

El procés té, doncs, per objecte determinar si és procedent acordar la demolició d'un edifici que no va ser conclòs i es troba inacabat, quan ha caducat la llicència atorgada inicialment i s'ha produït una modificació de la normativa urbanística aplicable, que impedeix la finalització de l'obra tal com s'havia previst.

La sentència apel·lada ha considerat, tal com demanaven l'Administració demandada i els adherents, que no existeix previsió legal que contempli aquest enderrocament, i que el fet de no haver conclòs els treballs de construcció en els terminis legals no produeix altra conseqüència que la impossibilitat de realitzar altres obres *a posteriori*, en trobar-se mancades del suport de l'autorització.

Tanmateix, no es pot oblidar que l'ordenament jurídic-administratiu constitueix un sistema complert que s'articula entorn de les institucions que li són pròpies i va més enllà del conjunt de les diverses normes positives que s'inscriuen en aquest àmbit, de manera que les llacunes que es puguin

observar han de ser cobertes mitjançant la integració analògica de les seves institucions o, en darrer terme, a través de l'aplicació dels principis generals del dret, com preveu expressament l'article 8 del Codi de l'Administració.

Tercer.- L'immoble inacabat que és objecte d'aquest litigi no pot ser considerat pròpiament com un edifici "fora d'ordenació", encara que comparteixi amb aquests la característica de resultar no ajustat a les previsions de la normativa urbanística vigent. Les edificacions o instal·lacions que es qualifiquen com a fora d'ordenació són aquelles que es van realitzar a l'empara d'unes disposicions posteriorment modificades, de manera que no s'adeqüen a l'ordenament actual, i no obstant això es preveu la seva continuïtat, amb determinades limitacions, sense que sigui exigible una adaptació immediata a les noves disposicions urbanístiques. El règim jurídic d'aquesta institució pretén conjuminar l'eficàcia de la nova normativa amb els drets dels titulars dels immobles construïts anteriorment, ja que aquests edificis o instal·lacions continuen acomplint la finalitat econòmico-social que va determinar la seva construcció.

L'edificació litigiosa no es pot equiparar als immobles fora d'ordenació, ja que no compleix la finalitat econòmico-social que es pròpia d'aquests, des del moment en què es troba inacabada i no pot ser objecte d'utilització, a diferència dels primers, per la qual cosa no es justifica l'aplicació dels beneficis previstos per als edificis fora d'ordenació, cosa que exclou que es puguin aplicar les disposicions de l'article 126.2 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, com sol·licita la representació de la Corporació demandada. En aquest punt, cal remarcar que la contribució econòmica compensatòria que el precepte contempla es refereix només als supòsits en què l'aprofitament urbanístic ja era superior al previst a la unitat d'actuació, mentre que en aquest cas no hi ha cap mena d'aprofitament d'aquest tipus, en haver caducat la llicència de construcció.

Ara bé, aquesta conclusió no exclou que algunes de les previsions legals sobre els edificis fora d'ordenació puguin ser aplicades en aquest cas, ja que en un i altre supòsit es dona una circumstància comuna, com és la impossibilitat de dur a terme obres que superin l'edificabilitat prevista en la normativa vigent.

Quart.- Segons els articles 127 i 128 de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, els propietaris de parcel·les, edificis i instal·lacions de tota mena tenen l'obligació de mantenir-los en les degudes condicions de seguretat, salubritat i higiene, mentre que els comuns poder ordenar al propietari l'execució dels corresponents treballs de conservació i neteja.

El límit d'aquest dret de conservació es troba quan concorren els supòsits de ruïna que contempla l'article 129 de la mateixa llei, en els quals, a més de les mesures de seguretat que calgui adoptar, s'acorda la demolició total o parcial. En dret urbanístic, el concepte de ruïna és autònom i va més enllà de la mera significació gramatical del terme, com es desprèn del fet que inclou, entre d'altres supòsits, la figura de la ruïna econòmica.

L'edificació litigiosa presenta unes característiques que la fan equiparable al supòsit de ruïna de l'article 129 de la llei. Així es desprèn de l'informe tècnic que acompanya la representació del Sr. A.R. al seu escrit d'al·legacions, que posa de relleu el risc per a la seguretat de tercers que ja es donava quan va ser elaborat aquest informe i l'estat de progressiva degradació que presentava. En qualsevol cas, l'existència d'una estructura inacabada com la que aquí s'examina, que comporta un perill per a la seguretat, condemnada a deteriorar-se progressivament i que no pot ser acabada segons la normativa aplicable, constitueix un supòsit plenament equiparable al que contempla l'article 129.1.c) de la Llei general d'ordenació del territori i urbanisme, per la qual cosa procedeix aplicar analògicament les mesures d'enderroc que preveu aquest precepte.

Cinquè.- Cal tenir en compte, tanmateix, la situació jurídica derivada de l'existència d'una servitud de pas en favor de l'immoble anomenat "Esquirol I", els ocupants del qual accedeixen al seu aparcament a través de l'estructura inacabada de l'edifici "Esquirol II". Com és lògic, les mesures abans esmentades han de preservar la plena virtualitat d'aquesta servitud, en la forma que es determini en període d'execució de sentència.

Per tot això, s'ha d'estimar el recurs d'apel·lació que interposa la representació de l'agent, en els termes que resulten de la part dispositiva d'aquesta resolució.

D E C I S I Ó

En atenció a tot el que s'ha exposat, el Tribunal Superior de Justícia, Sala Administrativa, en nom del poble andorrà, decideix:

1r.- Estimar el recurs d'apel·lació que interposa el Sr. A.C.P. contra la sentència dictada el 12 de setembre de 2003 per la Secció Administrativa del Tribunal de Batlles, la qual es revoca i deixa sense efecte.

2n.- Estimar la demanda formulada per l'agent i anul·lar la resolució tàcita de desestimació per part de l'Hble. Comú d'Escaldes-Engordany de la sol·licitud presentada pel Sr. C.P. i, en conseqüència, declarar que procedeix l'enderrocament de l'estructura inacabada de l'edifici "Esquirol II", preservant la servitud de pas que existeix en favor de l'immoble "Esquirol I".

Aquesta sentència és ferma i executiva.

Manem que una vegada s'hagi complert el que disposa l'article 76 de la Llei de la Jurisdicció Administrativa i Fiscal es lliurin els autes originals amb la certificació d'aquesta sentència al Tribunal de Batlles, Secció Administrativa del qual procedien, i que s'arxivin les actuacions del Tribunal.