

FORUM

ARRENDAMIENTOS URBANOS (Sentencias de suplicación de la Audiencia Territorial de Albacete)

ANOTADAS POR
DIEGO ESPIN

«Resolución de contrato por declaración de ruina. Expediente municipal defectuoso. Jurisdicción competente para su revisión»: Sentencia de 28 de abril de 1959.

Demandada la resolución de arrendamiento urbano por declaración de ruina de la finca, se alegan por el arrendatario determinados vicios o defectos del expediente municipal de declaración de ruina. Estimada la demanda por el Juzgado Municipal n.º 3 de Murcia en sentencia de 13 de febrero de 1959, fué confirmada por el Juzgado de 1.ª Instancia correspondiente, en grado de apelación, y asimismo por la Excm. Audiencia Territorial en sentencia de 28 de abril de 1959, en la que se aceptan íntegramente los Considerandos de las anteriores sentencias. Reproducimos a continuación los Considerandos de la sentencia del Juzgado Municipal, a la cual se remiten las dos sentencias posteriores que la confirman.

CONSIDERANDO: Que la única cuestión debatida en autos es la planteada por el arrendatario al contestar a la demanda, oponiéndose a la misma con fundamento en que no es firme, como exige la causa décima del art. 114 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, el acuerdo municipal que declaró en estado ruinoso la finca de autos, puesto que no le fué notificado dicho acuerdo y mientras dicha notificación no se produzca está pendiente la posibilidad de interponer recurso contra el referido acuerdo.



CONSIDERANDO: Que consta en autos una comunicación del Ilmo. señor Alcalde del Ayuntamiento de Murcia en el que, a petición de este Juzgado, se hace constar que el acuerdo mencionado «fué notificado a los arrendatarios del inmueble y entre ellos al demandado Don A. G. B.... La citada notificación fué efectuada con fecha 14 de junio del pasado año y no aparece de los antecedentes obrantes en el Negociado de Fomento que se haya deducido contra el citado acuerdo recurso alguno por los interesados, siendo por tanto firme», y, por otro lado, el Sr. Secretario de este Juzgado, constituido con los representantes de las partes en el Negociado de Fomento del Excmo. Ayuntamiento, da fe de que en el expediente correspondiente obra el duplicado del oficio de notificación dirigido a Don A. G. B. en el que se transcribe el acuerdo de declaración de ruina de la finca en cuestión y se significan los recursos que pueden interponerse, apareciendo al margen una firma casi ilegible y al dorso «Murcia, 14-6-58. El notificador - rúbrica», deduciéndose de aquel oficio del Ilmo. Sr. Alcalde y de la fe del Sr. Secretario de este Juzgado que se ha tramitado el expediente adecuado, que recayó el acuerdo de ruina inminente, que fué notificado al demandado y que por éste no se ha interpuesto recurso alguno, lo que hace que dicho acuerdo sea firme, quedando por examinar si el hecho de que pueda existir alguna deficiencia o irregularidad en la notificación aludida constituye materia propia de la competencia de este Juzgado, con facultad para calificar la validez de dicha notificación y la firmeza del acuerdo, revisando de esta manera el procedimiento administrativo municipal y, en consecuencia, acordar o no la resolución del contrato después de examinar y decidir sobre una cuestión puramente administrativa.

CONSIDERANDO: Que el control o fiscalización de los actos administrativos y, consecuentemente, su oportuna revisión, ha merecido la atención de los Poderes Públicos, que advierten la necesidad de asegurar que no se desviará de la legalidad aquellas actuaciones administrativas que, por emanar de poderosos Organos de gobierno que obran unilateralmente, pudieran lesionar respetables derechos e intereses de los administrados, a cuyo efecto en todos los países constituidos en Estados de Derecho se han establecido adecuadas instituciones y sistemas controladores de la actividad de la Administración, bien asignando esta función a los Organos legislativos, ya a especiales Organismos políticos, ora a los Tribunales de Justicia, ordinarios o especiales, y en nuestra Patria es este último sistema, el de la Jurisdicción especial, el que prevalece, en virtud de lo dispuesto en el art. 35 de la Ley sobre Régimen Jurídico de la Administración del Estado, texto refundido de 26 de julio de 1957, en relación con la Ley sobre Jurisdicción contencioso-administrativa, texto refundido de 8 de febrero de 1952, y en materia de Administración Local en virtud de lo que establecen los arts. 386 y siguientes de la Ley de 16 de diciembre de 1950 y arts. 367 y sucesivos del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Corporaciones locales de 17 de mayo de 1952, conforme a cuyos preceptos el recurso contencioso-administrativo podrá ser de dos clases: a) de plena jurisdicción, por lesión de un derecho administrativo del reclamante; y b) de anulación, por incompetencia, vicio de forma o cualquiera otra violación de leyes o disposiciones administrativas; y, en consecuencia, en el supuesto de que la notificación referida fuera defectuosa, se estaría en presencia de un defecto procesal —no de un delito, como afirma la representación del demandado en su escrito de fecha nueve de febrero— cuya calificación y



revisión corresponde exclusivamente a la jurisdicción especial contencioso-administrativa, no a la jurisdicción ordinaria, conforme a los preceptos citados y a reiteradísima jurisprudencia, entre la que basta citar las sentencias de 27 de marzo de 1957 y 12 de junio de 1958 (Salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo).

CONSIDERANDO: Que, sin embargo de lo expuesto, la redacción de la causa décima del art. 114 de la Ley Especial de Locaciones (es causa de resolución «la declaración de ruina de la finca, acordada por resolución que no de lugar a recurso y en expediente contradictorio tramitado ante la Autoridad municipal...»), ha suscitado la duda acerca de si es el Juez civil quien ha de calificar si es o no firme la resolución declaratoria de la ruina, o si, por el contrario, cuando la Autoridad municipal ha hecho declaración de firmeza de su acuerdo y así lo comunica al Juez civil, éste ha de pasar por aquella y sólo a la jurisdicción contencioso-administrativa queda atribuída la facultad de revisar aquella declaración; y a este respecto no hay más remedio que estimar, en buena técnica jurídica, que la Ley de Arrendamientos Urbanos no constituye una excepción en el sistema de las Leyes y jurisprudencia citadas y hay que interpretarla en el sentido de que, basta que al Juez civil le conste por comunicación auténtica de la Autoridad municipal que el expediente se ha tramitado en forma contradictoria, con citación de inquilinos y arrendatarios, y que es firme el acuerdo de ruina, para que, sin más indagaciones sobre la corrección o defectuosidad del procedimiento, resuelva sobre las pretensiones judiciales deducidas en la *litis* en orden a la resolución del contrato, estando vedado, por tanto, a dicho Juez civil toda actividad calificadora respecto e si una notificación estuvo o no bien hecha, doctrina ésta que es la sustentada últimamente por el Tribunal Supremo de la Nación que en sentencias de 11 de mayo de 1957 y 31 de mayo del mismo año (Salas de lo contencioso-administrativo) ha declarado que la única vía revisora de los acuerdos municipales de declaración de ruina de fincas es la contencioso-administrativa, y muy recientemente la Sala 1.ª del mismo Alto Tribunal, en un caso de estrecha analogía con el ventilado en estos autos, ha sentado la definitiva doctrina en sentencia de 12 de noviembre de 1958 de que «la eficacia de los documentos públicos, indubitados, que no sean declarados nulos por la autoridad y en el proceso para ello adecuado, sientan la firmeza del acuerdo municipal de ruina consentido y la validez de las citaciones y notificaciones practicadas, no impugnadas administrativamente en tiempo y forma en el expediente en que tal declaración se formuló, sustraída a la jurisdicción judicial u ordinaria que, limitada a la decisión de las cuestiones privadas surgidas en relaciones de coordinación interindividuales, carece radicalmente de competencia para enjuiciar la actividad de la Administración en sus relaciones de imperio y subordinación con sus administrados, tanto en su aspecto sustantivo como en el procesal, sometida expresa y exclusivamente a la jurisdicción gubernativa o a la contenciosa, por lo que, sin invadir la última, aquella no puede sostener que no se da la firmeza declarada por la Autoridad municipal de su acuerdo de ruina, ni afirmarse que falta el supuesto de aplicación de la causa novena del artículo 149 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1947» (hoy causa décima del art. 114).

La ley de Arrendamientos Urbanos plantea en diversas ocasiones, la interferencia entre las normas civiles, propias de su órbita y otras normas diversas

de orden administrativo, fiscal, etc. como por ejemplo la declaración de renta a efectos fiscales en relación con la renta a satisfacer por el inquilino según el art. 103. Estas interferencias ocasionan varias cuestiones, siendo una de las más importantes la de la competencia o incompetencia de la jurisdicción civil u ordinaria para conocer y declarar situaciones jurídicas desarrolladas ante otros organismos.

En este orden de problemas se plantea el de la resolución del contrato de arrendamiento urbano por virtud de la declaración de ruina hecha por la autoridad municipal. ¿Es posible revisar en el juicio de arrendamiento las actuaciones administrativas, por la jurisdicción civil, o por el contrario esta jurisdicción ha de detenerse ante las actuaciones municipales para no invadir la competencia de los órganos de la administración? Como es notorio, en el derecho español la revisión o control de la actividad de la administración no está confiada a la jurisdicción ordinaria, sino a la contencioso-administrativa, por lo que parece no hubiera sido necesario recordar esta diversidad jurisdiccional en asuntos como el que motiva la sentencia comentada.

Sin embargo, con frecuencia, bajo el imperio de la Ley de Arrendamientos Urbanos tanto la vigente como la derogada, frente a la acción resolutoria del contrato motivada por la declaración municipal de ruina (art. 114, causa 10.ª), se han esgrimido por los arrendatarios determinados defectos en la tramitación de los expedientes administrativos, siendo entre los más frecuentemente alegados, el de defectuosa notificación de la declaración de ruina.

El Tribunal Supremo ha declarado expresamente en sentencias recogidas en la que comentamos, que la única vía revisora de los acuerdos municipales de declaración de ruina de fincas es la contencioso-administrativa (Sentencias de 11 y 31 de mayo de 1957 de las Salas de lo Contencioso-Administrativo y de 12 de noviembre de 1958 de la Sala de lo Civil). En virtud de esta doctrina se mantiene la debida separación entre ambas jurisdicciones, y en aplicación de la misma se ha dictado la sentencia de la Excm. Audiencia Territorial de Albacete confirmando la del Juzgado Municipal n.º 3 de Murcia, que contiene la amplia fundamentación contenida en los Considerandos transcritos.