



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE XUSTIZIA

SEGUNDO.- Admitido a trámite, se acordó sustanciarlo por los trámites del recurso ordinario.

Recabado el expediente administrativo, se formalizó el escrito de demanda, donde se terminaba suplicando se dictase sentencia dejando sin efecto la resolución impugnada y la consiguiente orden de demolición; subsidiariamente, se anule parcialmente acordando la ruina parcial del edificio, relativa exclusivamente al bloque Este del mismo, que tiene entrada por la c/ [REDACTED], ordenando la demolición de esa parte del inmueble; con imposición de costas a la Administración.

Se procedió a la contestación de la demanda por parte del Concello, oponiéndose a su estimación.

Una vez fijada la cuantía del pleito como indeterminada, se recibió a prueba, practicándose los medios probatorios que se declararon pertinentes, tras lo cual se presentaron los escritos de conclusiones.

Tanto en la demanda ampliada como en su contestación, las pretensiones son idénticas.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- *De los antecedentes necesarios*

1.- El 8 de julio de 2011, uno de los copropietarios del edificio sito el [REDACTED], de esta ciudad, presentó escrito ante el Concello de Vigo instando la declaración de ruina de dicho inmueble, acompañando informe confeccionado por el arquitecto Sr. Bar Blanco en el que se concluía la concurrencia de los requisitos precisos para esa declaración, tanto desde el punto de vista técnico, como económico y urbanístico.

Posteriormente, el mismo peticionario presentó otro dictamen (redactado por los arquitectos Sres. Patiño y Prieto) en el que se incidía en la pertinencia de la declaración de ruina técnica.

El ahora demandante es arrendatario del bajo y entreplanta.

2.- La configuración física del edificio nos la proporciona la arquitecta municipal (informe de 16.10.2015): se trata de un inmueble construido en la esquina que forman las calles [REDACTED], contando con dos fachadas. La construcción consta de planta baja, planta de piso y espacio bajo cubierta. La planta baja está destinada en parte al uso terciario (con un establecimiento dedicado a restaurante) y en parte a uso residencial con una vivienda. El local cuenta con una entreplanta en toda su superficie. La planta de piso tiene uno residencial de vivienda colectiva. El bajo cubierta tiene una bufarda central en la que terminan las escaleras y dos espacios bajo cubierta.

El acceso al local se efectúa desde la c/ [REDACTED], mientras que a las viviendas se llega desde la c/ [REDACTED].

La superficie construida es de 469,10 m².



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

La edificación está compuesta por muros de carga de piedra (perimetrales) y fábrica de ladrillo (interiores), donde apoyan los forjados de madera. La estructura de la cubierta es también de madera y el material de cubrición es teja sobre rastreles.

Sólo está ocupado el local de la planta baja.

3.- En el expresado dictamen técnico municipal se refleja el estado de construcción, pudiendo subrayarse los siguientes aspectos:

-La fachada de cantería de granito presenta grietas en las juntas de fábrica, desplazamientos e incluso rotura de alguna de las piezas.

-Los muros de carga de fábrica de ladrillo interiores presenta diversas grietas de grosor considerable.

-Lo que presenta peor estado es el muro en el que se apoyan las escaleras, y que forma la fachada del patio interior, pues presenta peligro de agotamiento y desplome; presenta grietas importantes y está desconectado en varios puntos de los muros que forman las otras fachadas del patio.

-La escalera está deformada debido a los desplazamientos del muro en que se apoya.

-Los falsos techos están desplomados en algunas estancias, y en otras fueron retirados para apuntalar.

-La cubierta presenta deformaciones por entrada de humedad.

-No pudo visitarse el bajo cubierta ni tampoco algunas estancias de la primera planta, dado el mal estado de las escaleras y forjados.

-La parte izquierda de la edificación sobre el local ocupado, aunque presenta mejor estado que la derecha, presenta humedades, desplome de falsos techos y algunas fisuras en los revestimientos.

-El interior del local no refleja ninguna patología grave, ya que su propietario se ocupa del mantenimiento de su revestimiento y acabados, si bien se apreciaron signos de algún asentamiento y de alguna pequeña humedad producto del estado del resto del edificio.

4.- La conclusión alcanzada por la técnico fue que existía un agotamiento generalizado de los elementos fundamentales de la estructura, una ruina técnica. Además, indicaba la necesidad de adoptar medidas urgentes de seguridad.

5.- Tramitado expediente contradictorio, se resolvió el 19.5.2016 declarar el estado de ruina total del edificio, ordenando su demolición.

6.- El 23 de marzo de 2017, la arquitecta municipal giró nueva visita al edificio, comprobando que se había producido el desplazamiento y caída de varios apuntalamientos en la zona de escalera y patio; la existencia de roturas e importantes agrietamientos de trazado horizontal en el muro que conforma la escalera y en el patio, con abombamientos y desplazamientos de las fábricas, con separación de la estructura de la escalera respecto del muro que la conforma; entrada de agua en diversas zonas de la planta, con desprendimientos de elementos del forjado de techo.

La técnico solo pudo inspeccionar la planta baja y la vivienda de planta baja, debido al mal estado del resto.



Concluyó en esta ocasión que el inmueble presentaba ya un estado de ruina inminente, con riesgo incluso para el ejercicio de la actividad del local y para el uso de la entreplanta, aconsejando su desalojo.

7.- Al día siguiente, la Vicepresidencia de la XMU declaró la ruina inminente total de la edificación; ordenó el desalojo del inmueble y su derribo urgente.

El recurso que el demandante interpuso contra esta segunda resolución fue desestimado el 25 de abril siguiente.

SEGUNDO.- *Del concepto de ruina*

Hemos de partir del contenido del artículo 201 de la LOUGA 9/2002, dedicado a la "Declaración de ruina", que se hallaba vigente cuando se incoó el expediente de ruina, que en su primer apartado indica que cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la declarará en situación de ruina y acordará la total o parcial demolición, previa tramitación del oportuno expediente contradictorio con audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

En particular, su segundo apartado, letra b), especifica que se declarará el estado ruinoso cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.

Esta regulación se mantiene sustancialmente idéntica en el vigente art. 142 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, que únicamente añade la posibilidad de que la orden administrativa se ciña a acordar lo procedente para garantizar la seguridad del edificio.

Debe señalarse que la declaración de ruina **inminente** y la declaración de ruina ordinaria, tiene sus diferencias no sólo en cuanto a la tramitación, pues el ordinario exige un expediente contradictorio, que no se precisa, dada la urgencia y el peligro en la declaración de ruina **inminente**. Ello supone una privación en el expediente administrativo de los medios de defensa que pueden utilizar los interesados.

Pero lo más trascendente entre ambas situaciones es la referida a los efectos, puesto que por lo común las situaciones de peligro para personas y bienes derivadas de las declaraciones de ruina **inminente** se resuelven con la demolición de la edificación. La declaración de ruina ordinaria provoca el cese de la obligación de conservación por parte del propietario pero no le impide la reconstrucción, la reparación o la rehabilitación del edificio, en algunos casos obligada cuando existen elementos protegidos en razón a sus valores históricos o artísticos.

Ante todo habrá que indicar que la situación de ruina **inminente** presupone tal situación de deterioro de edificio o construcción que, por razones de seguridad de personas y bienes, haga urgente su demolición sin la demora propia de la tramitación del expediente de ruina normal. Fuera de lo



cual, y cualquiera que sea el estado del edificio o construcción, habrá de seguirse necesariamente el expediente contradictorio para decidir en su día acerca de la posible ruina, con la adopción de las medidas de aseguramiento que entre tanto las circunstancias demanden (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 1990). De manera que siendo una cuestión de hecho el estado de ruina de un edificio, necesariamente remite a la prueba al efecto.

Como señala la Sentencia de la sala Tercera del Tribunal Supremo de 2 de abril de 1.996 (citando las anteriores de 21 de noviembre de 1990, 24 de julio de 1991, 17 de junio de 1992 y 2 de febrero de 1993), la ruina **inminente** implica una situación de un edificio o construcción que ofrezca un deterioro que haga urgente su demolición y exista un peligro para las personas y los bienes con la demora que supondría la tramitación de un expediente de ruina normal, siendo por consiguiente sus elementos definitorios, por una parte, una situación de deterioro físico del inmueble o construcción, afectante de tal modo a su seguridad que determine verdadera urgencia en su demolición, y por otra, la existencia de un peligro actual y real para las personas o las cosas que también la determine.

Como expresa la Sentencia del TSJ Asturias de 30.4.1996, los incumplimientos de la propiedad para la reparación del edificio, que pudieran paliar o evitar su ruina, no tienen relevancia en este procedimiento, que tiene la exclusiva finalidad de constatar un hecho, una realidad física, es decir, si el edificio se halla o no en estado ruinoso, con absoluta independencia de las causas que lo hayan motivado, que sí podrán tener incidencia en otros ámbitos (penal, civil o contencioso-administrativo).

TERCERO.- *De la hipótesis de declarar ruina parcial*

Es constante la jurisprudencia que declara que no caben declaraciones parciales de ruina en edificios que constituyen una unidad predial (STS de 22 de diciembre y 3 de octubre de 1996). La ruina parcial sólo se puede producir en una parte del edificio que sea arquitectónicamente independiente del resto.

En palabras de la STS de 14.11.2001, según el concepto de unidad predial tal y como tiene señalado reiteradamente esa Sala, todos los elementos arquitectónicos, estructural o funcionalmente, relacionados, forman un cuerpo constructivo único y por ello la declaración de ruina o su denegación ha de extenderse necesariamente a toda la edificación con independencia de que el estado ruinoso se presente en la obra construida o solamente en parte de ella, de modo y manera que la ruina parcial es una excepción que sólo puede darse en el caso de edificaciones complejas, con dos o más cuerpos estructural o funcionalmente reparables, autónomos o independientes, por lo que para la existencia de ruina parcial es preciso que sean perceptibles dos o



más cuerpos del edificio con propia autonomía estructural, de tal modo que permita el derribo de uno sin mengua ni repercusión del mantenimiento de su normal estado e integridad de los restantes cuerpos o partes de la finca.

Criterio que, como recuerda la Sentencia de la Sala de lo Contencioso del TSJ Galicia de 4.11.2009, ya se había expresado en la STS 27.10.2000, donde se plasmó que la posibilidad de la declaración de ruina total o parcial está íntimamente relacionada con el concepto de unidad predial, de tal modo que si se aprecia tal unidad no puede ser declarada la ruina parcial del edificio, aunque alguno de sus componentes se encuentre en buen estado. Todos los elementos arquitectónicos, estructural o funcionalmente relacionados, forman un cuerpo constructivo único y por ello la declaración de ruina o su denegación se extiende a toda la edificación con independencia de que el estado ruinoso se presente en la obra construida o solamente en parte de ella, de modo y manera que la ruina parcial es una excepción que solo puede darse en el caso de edificaciones complejas, con dos o más cuerpos estructural o funcionalmente separables, autónomos o independientes, por lo que para la existencia de ruina parcial es preciso que sean perceptibles dos o más cuerpos del edificio con propia autonomía estructural, concebida ésta en función no solo de una ocupación aislada de uno respecto a los demás, sino fundamentalmente desde la independencia arquitectónica que permita el derribo de uno sin mengua ni repercusión de mantenimiento de su normal estado e integridad de los restantes cuerpos o partes de la finca.

Por lo tanto, la ruina parcial es un concepto excepcional solo aplicable a edificaciones de varios cuerpos, que puedan funcionar autónomamente en partes o módulos separados e independientes. Desde luego no se le puede aplicar, aisladamente, a un elemento fundamental de un edificio (la cubierta y/o la fachada) sin el cual el resto del mismo (local de negocio) no puede funcionar.

CUARTO. - *Del caso concreto*

Se declaró inicialmente la situación de ruina del edificio, confiriendo en sede administrativa a los propietarios e interesados trámite de audiencia; se permitió la incorporación de informes técnicos -tanto de parte como municipales- y se garantizaron las facultades de defensa propias de un procedimiento ordinario de declaración de ruina, terminando por considerar que ésta concurría desde el punto de vista técnico.

Posteriormente, y a la vista del progresivo deterioro del inmueble, se declaró la ruina inminente.

El informe de la arquitecta municipal de 24.3.2017 fue categórico al respecto: la situación del edificio era de extremo riesgo, al punto de que las medidas de seguridad instauradas se habían manifestado ineficaces para impedir el avance del agotamiento de los elementos



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

estructurales y se descartaba la adopción de otras adicionales, por estricta cuestión de seguridad.

A partir de ahí, y siguiendo a la STS de 6.6.2001, debe tenerse presente que la prevalencia de los dictámenes de los técnicos municipales (que la jurisprudencia proclama) no se refiere sólo a las valoraciones que realizan, sino también a la descripción del estado de una edificación. Por ello, si el recurrente considera que los dictámenes de la arquitecta municipal no se ajustaban a la realidad física del inmueble, la única forma de acreditarlo estribaba en la práctica de la correspondiente prueba pericial procesal, porque no es aceptable que el demandante pretenda obtener resolución favorable con apoyo sólo en un informe de parte.

En este sentido, los informes elaborados por el arquitecto Sr. Magdalena, a instancia del demandante, no ponen en duda el deplorable estado de los elementos estructurales y fundamentales del edificio. En lo que centra su análisis es en la viabilidad de salvar de la demolición el restaurante y su entreplanta, pero en este punto tampoco es concluyente su exposición, toda vez que se remite a la elaboración de un proyecto y un estudio de detalle que valore esa posibilidad.

Lo cierto es que el edificio objeto de esta litis constituye un cuerpo único de construcción compuesta de planta baja, y una planta a vivienda y un espacio bajo cubierta, sin ningún tipo de independencia o separación funcional o estructural entre esas plantas, que integran un solo cuerpo de edificación, por lo que respecto del mismo no cabe hablar de su posible ruina parcial, sino solamente de la existencia de la ruina del edificio en su totalidad.

En otras palabras, este inmueble integra una única unidad estructural y funcional que impide la declaración de ruina parcial que excluya la planta baja dedicada a restaurante con su anexo en entreplanta.

Es por ello que, operando por planos horizontales superpuestos (no por cuerpos superpuestos), resulta generalmente imposible mantener algunos, aunque sean los inferiores, si concurre la ruina en los superiores, y concretamente en el caso de autos, ninguna razón se da para excepcionar esta norma de general observancia.

Todo este conjunto estructural presenta un estado de ruina inminente, con peligro de derrumbe, que ha determinado el desalojo de su último ocupante (el demandante). Ni siquiera resultaba factible incorporar nuevas medidas de seguridad, porque resultarían insuficientes para garantizar la estabilidad y el sostenimiento del edificio.

En consideración a lo expuesto, procede la desestimación del recurso.

CUARTO. - *De las costas procesales*



De conformidad con lo establecido en el art. 139-1 LJCA, ha de regir el criterio objetivo del vencimiento, por lo que se impone a la parte actora el pago de los honorarios de Letrado de la demandada, si bien hasta la cifra máxima de cuatrocientos euros (impuestos no incluidos), atendiendo a la entidad jurídica de las cuestiones controvertidas.

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

FALLO

Que debo desestimar y desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuestos por D. [REDACTED] frente al CONCELO DE VIGO, seguido como PROCESO ORDINARIO número 372/2016 ante este Juzgado, contra las resoluciones plasmadas en el encabezamiento de esta sentencia, que se declaran ajustadas al ordenamiento jurídico.

Se impone a la parte actora el pago de los honorarios de Letrado de la Administración demandada, hasta la cifra máxima de cuatrocientos euros (más impuestos).

Notifíquese esta Sentencia a las partes haciéndoles saber que no es firme y que contra la misma cabe interponer Recurso de apelación, en el plazo de quince días, contado a partir del siguiente al de su notificación, ante este Juzgado para la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Galicia; a cuyo efecto la parte apelante habría de consignar la suma de 50 euros en la cuenta de depósitos y consignaciones del Juzgado (obligación de la que está exenta la Administración).

Así, por esta Sentencia, definitivamente Juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

E/.

PUBLICACIÓN. Dada, leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez que la ha dictado, estando celebrando Audiencia Pública y ordinaria en el día de su fecha. Doy fe.-