



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTIZIA

XDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1 VIGO

SENTENCIA: 00300/2019

Modelo: N11600
LALÍN, 4-5ª PLANTA (EDIFICIO ANEXO)

Equipo/usuario: BM

N.I.G.: 36057 45 3 2018 0000237

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000122 /2018

Sobre: ADMON. LOCAL

De D/Dª:

Abogado: URSULA VILLAR ALVAREZ

Contra D./Dª CONCELLO DE VIGO, , ,

Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO, RICARDO VALENCIA DIZ

Procurador D./Dª PAULA LLORDEN FERNANDEZ-CERVERA

SENTENCIA N° 300/2019

En Vigo, a siete de octubre de dos mil diecinueve.

Vistos por el Ilmo. Sr. D. LUIS-ÁNGEL FERNÁNDEZ BARRIO, MAGISTRADO-JUEZ del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de los de Vigo los presentes autos acumulados de Procedimiento Ordinario, seguidos con el número 122/2018, a instancia de D. , representado por la Letrado Sra. Villar Álvarez, frente al CONCELLO DE VIGO, representado por la Procuradora Sra. Llordén Fernández-Cervera bajo la dirección técnica del Sr. Letrado de sus servicios jurídicos; con intervención de Dª , representada por el Letrado Sr. Valencia Diz; con el siguiente objeto:

Resolución de 20.12.2017 de la Concelleira Delegada de Urbanismo del Concello de Vigo que declara que la edificación situada en n° se encuentra en situación de ruina técnica, ordenando su demolición, así como la adopción de medidas urgentes.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- De la oficina de reparto del Decanato de los Juzgados de Vigo, se turnó a este Juzgado escrito de



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE XUSTIZA

interposición de recurso contencioso-administrativo formulado por el demandante contra la resolución arriba indicada.

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; con imposición de costas a la Administración.

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

Se personó en autos, en calidad de interesada-codemandada, D^a , a la sazón copropietaria del inmueble, abogando también por la desestimación de la demanda.

Una vez fijada la cuantía del pleito en 72.528,79 euros, se recibió a prueba, declarándose bastante la documental aportada por las partes, 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 30 de octubre de 2010, la Sra. , copropietaria del edificio sito el n° de , 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. Marín Irazola en el que se concluía la concurrencia de los requisitos precisos para esa declaración, tanto desde el punto de vista técnico, como económico.

Desgranaba los defectos apreciados en el inmueble (compuesto de planta baja, planta alta y aprovechamiento bajo cubierta, con superficie total de 71 m², destinado íntegramente a vivienda), que afectaban fachadas, medianeras, cubierta, estructura de los forjados, instalaciones y falsos techos.

Deterioro que ya se retrotraía a diciembre de 2006, a tenor del informe ITE que en su día elaboró el arquitecto técnico Sr. Correa Pazos.



La solución propuesta ante las patologías que presentaba la construcción consistía en el vaciado interior con apuntalamiento de fachadas y paredes medianeras, dado que era imprescindible proceder a la reposición de la cubierta y de todos los forjados, la realización de una nueva escalera interior, sustitución de carpinterías y nuevas instalaciones. El presupuesto de ejecución ascendía a 72.528,79 euros.

Posteriormente, el mismo técnico complementó el informe en febrero de 2017 en el que se incidía en la pertinencia de la declaración de ruina técnica, agregando que, ante el posible colapso de la edificación, sería conveniente desalojarla.

El ahora demandante es arrendatario del bajo.

2.- A petición del departamento municipal de urbanismo, la propiedad encargó un informe especializado sobre las patologías de la madera del edificio a la empresa "Agronerga S.L.", que en su dictamen de 2.2.2017 concluye que el problema más grave detectado estribaba en la humedad:

-El tejado está muy deteriorado y la madera que sujeta las tejas está afectada por hongos xilófagos de pudrición en casi toda su extensión. Por ello, el agua de lluvia entra directamente en el bajo cubierta y se filtra a los pisos inferiores, al punto de que en el bajo las paredes chorreaban agua.

-La madera estructural está muy afectada por xilófagos (hongos, insectos y termitas). En el bajo cubierta, su estado es deplorable e irrecuperable, soportando a duras penas el peso de las tejas; en todas las plantas se evidencia el ataque de esa especie.

-La estructura de madera tendría que ser sustituida en un 80 o 90%.

Terminaba aconsejando el desalojo del edificio por alto riesgo de colapso.

3.- Un arquitecto municipal, tras visita de inspección, informó el 9.3.2017 que los datos suministrados por los anteriores técnicos eran correctos, agregando:

-Los muros exteriores presentan mal estado, con desprendimientos en revocos y grietas, propiciando filtraciones de agua.

-Muy mal estado de la estructura horizontal, con signos de agotamiento generalizado en la de madera.

-Falsos techos desplomados en gran parte de las estancias.



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTIZIA

-La cubierta presenta hundimiento y está muy deteriorada en la mayoría de las piezas de estructura de madera, así como la cubrición, con la consiguiente entrada de agua.

La conclusión alcanzada por este 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.

4.- Tramitado expediente contradictorio, en el que se prestó audiencia al ahora demandante, se resolvió el 20 de diciembre de 2017 declarar el estado de ruina total del edificio, ordenando su demolición.

SEGUNDO.- *Del concepto de ruina*

Hemos de partir del contenido del artículo 141 de la Ley 2/2016, del Suelo de Galicia, que expresa lo siguiente:

"1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, o lo procedente para garantizar la seguridad, previa tramitación del oportuno expediente contradictorio con audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Procederá la declaración de situación legal de ruina en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias excediese de la mitad del coste de reposición de la edificación o de una nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo.

b) Cuando el edificio presentase un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.

3. En caso de incumplimiento de lo acordado por el ayuntamiento, se procederá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 136.4 de la presente ley.

4. En los bienes catalogados se estará a lo dispuesto en la legislación del patrimonio histórico aplicable.

5. Si existiera urgencia y peligro en la demora, el alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y el desalojo de los ocupantes."

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, en este segundo caso, 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. No es el caso actual, dado que el inmueble carece de grado alguno de catalogación o de interés arquitectónico.

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).

Ahora bien, en el supuesto que nos ocupa se tramitó el ordinario, con audiencia de la propiedad y del inquilino, respetándose todas las posibilidades de alegación y prueba.

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 técnica 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, 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.

Por otra parte, y saliendo al paso de las imputaciones que se plasman en la demanda, ha de recordarse que, 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.- *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.

Los informes obrantes en autos, incluyendo el del arquitecto municipal de 9.3.2017, fueron categórico al respecto: la situación del edificio era de extremo riesgo, al punto de exigir medidas de seguridad para impedir el avance del agotamiento de los elementos estructurales.

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 el dictamen del arquitecto municipal no se ajustaba a la realidad física del inmueble, la única forma de acreditarlo estribaba en la práctica de la correspondiente prueba pericial procesal, que ni siquiera se propuso.



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

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 en la que reside el demandante.

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 generalizado, con peligro de derrumbe.

El pretendido arreglo de la cubierta -solución ofrecida por el actor- resultaría notoriamente insuficiente para garantizar la estabilidad y el sostenimiento del edificio, porque toda su estructura presenta un altísimo grado de deterioro, como se ha narrado más arriba.

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 las demandadas, si bien hasta la cifra máxima de doscientos euros (impuestos no incluidos) cada uno de ellos, 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. _____ frente al CONCELLO DE VIGO, con intervención de D^a _____, seguido como PROCESO ORDINARIO número 122/2018 ante este Juzgado, contra la resolución plasmada en el encabezamiento de esta sentencia, que se declara ajustada al ordenamiento jurídico.



Se impone a la parte actora el pago de los honorarios de Letrado de la Administración demandada y de la codemandada, hasta la cifra máxima de doscientos euros (más impuestos) para cada uno de ellos.

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.-