



**JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1  
GUADALAJARA**

SENTENCIA: 00087/2016

N11600

AVENIDA DEL EJÉRCITO, 12 - EDIFICIO SERVICIOS MÚLTIPLES. PLANTA BAJA

MGP

**N.I.G:** 19130 45 3 2014 0102048

**Procedimiento:** PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000136 /2014-T /

**Sobre:** ADMINISTRACION LOCAL

**De D/Dª:** \*\*\*

**Procurador D./Dª:** MARIA DEL CARMEN LOPEZ MUÑOZ

**Contra D./Dª** AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA

**Abogado:** LETRADO AYUNTAMIENTO

**SENTENCIA Nº 87/2.016**

**AUTOS P.O. 136/14**

En Guadalajara, a cinco de abril de 2.016

El Ilmo. Sr. D. MANUEL BUCETA MILLER, MAGISTRADO JUEZ ACCTAL. del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Guadalajara, habiendo visto los presentes autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO, registrados en este Juzgado con el número 136/14, entre partes, de una como recurrente, D. \*\*\*\*\* , representado por la Procuradora Sra. López Muñoz y asistido por el Letrado Sr. Javier Ramón Sierra; y, de otra, como demandado, el EXCMO. ATUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, representado y defendido por el Letrado Sr. Miguel Ángel de la Torre Mora, sobre RUINA URBANÍSTICA Y ORDEN DE DEMOLICIÓN.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por la representación del recurrente, D. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* se interpuso recurso contencioso-  
administrativo contra el Decreto de 18 de agosto de 2.014

**SEGUNDO.-** Dado traslado del recurso a la entidad demandada  
-AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA-, se sustanció por los trámites  
del Procedimiento Ordinario, habiéndose solicitado por la  
representación de dicha entidad sentencia desestimatoria. La  
cuantía del presente recurso es indeterminada.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Se interpone el presente recurso contencioso-  
administrativo contra el Decreto de fecha 18 de Agosto de  
2.014 de la Alcaldía Presidencia del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
GUADALAJARA que acordó declarar en estado legal de ruina  
urbanística el edificio situado en la C/ \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* Guadalajara y que ordenaba la demolición del  
edificio referido en el plazo de un mes.

**SEGUNDO.-** El motivo de impugnación de la resolución  
recurrida en que fundamenta la representación del recurrente  
la presentación del presente recurso es la inexistencia de  
ruina urbanística por causas económicas, al no acreditarse la  
existencia de los presupuestos concurrentes necesarios  
recogidos en el artículo 137 de la Ley 2/1.998, de Ordenación  
del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La  
Mancha, pues en este caso la Administración demandada adopta  
su decisión de declarar en situación de ruina el inmueble  
exclusivamente sobre la base de un informe técnico emitido por  
el Arquitecto Municipal D. Juan José Olmeda Gordo (folios 28 a

31 del expediente administrativo), informe que carece a su entender del rigor técnico necesario para alcanzar la concusión final de declaración de ruina del inmueble, y ello por haber sido elaborado tras la sola comprobación o examen visual del inmueble, y porque no se ve acompañado de un estudio o valoración del coste económico de la reparación a efectos de determinar si precisamente se da el presupuesto legal imprescindible de declaración de ruina de la superación de la mitad del valor de la construcción de una edificación de nueva planta similar.

Por el contrario, la representación del Ayuntamiento demandado -EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA-, interesa la íntegra desestimación de la demanda formulada, afirmando, de modo rotundo, la total legalidad de la actuación administrativa desplegada a lo largo del procedimiento.

**TERCERO.-** Pues bien, formuladas en los términos expuestos las alegaciones de una y otra parte, entiende este juzgador que la función revisora de este juzgador debe ceñirse a analizar si en el caso enjuiciado se dan las circunstancias que condicionan la declaración de ruina al amparo del citado artículo 139 de la Ley 2/1.998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en relación con lo dispuesto en el artículo 137 del mismo Texto Legal, específicamente, que el coste de la reparación sea superior a 50 por 100 del valor de una construcción de nueva planta, que es, en definitiva el que vino a fundamentar con carácter principal la declaración de ruina del inmueble con base al informe del técnico municipal.

Y lo primero que ha de ponerse de manifiesto es que a estos efectos, según reconoce nuestro Tribunal Supremo, entre otras en la Sentencia de 27 de diciembre de 1.995 citada también por el recurrente, «es constante la doctrina de esta

Sala sobre que la declaración de ruina es la simple constatación de un hecho sin que importen las razones (V. Gr. culpa o dolo del propietario, que pueden tener otras consecuencias) en virtud de las cuales el edificio ha llegado a ser ruinoso». Así las cosas, como también ha tenido ocasión de señalar el Tribunal Supremo, la denominada ruina económica supone una valoración de las reparaciones necesarias para mantener la seguridad del edificio y sus condiciones higiénicas, sin que puedan ser tenidas en cuenta las modernizaciones y mejoramiento. Como dice la Sentencia de 27 de febrero de 1.989, no son sólo daños computables a efectos de una declaración de ruina aquellos cuya reparación exijan razones de seguridad del edificio, sino los que impidan una normal habitabilidad del mismo. Siendo en todo caso el Tribunal el que ha de enjuiciar con los elementos de que dispone en el momento de dictar la resolución y referido al estado de edificación al tiempo de dictarla, si el inmueble se encuentra o no en estado ruinoso, valorando ponderadamente todos los elementos de juicio de que disponga y de modo fundamental los informes periciales emitidos tanto en el expediente administrativo como en el proceso.

La principal dificultad que en casos como el presente suele surgir para poder o no apreciar la existencia de ruina económica viene determinada por las discrepancias que se dan con frecuencia entre los distintos dictámenes periciales emitidos, lo que ha motivado una reiterada doctrina jurisprudencial en la que se advierte cierta preferencia por los informes emitidos por los técnicos municipales y, sobre todo, por los evacuados por peritos designados dentro del proceso judicial, ya por conformidad de las partes ya por insaculación, en los que en principio, la absoluta imparcialidad es francamente presumible; y en particular en los judiciales por las garantías de contradicción, posibilidad de recusación de los peritos, de adicionar los extremos de prueba propuestos por cada parte, y de solicitar aclaraciones

en el acto de rendición de la pericia. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 1.997 declara que el criterio fundamental a tener en cuenta en el contenido de la prueba pericial examinada a los efectos de la sana crítica, es el de la independencia de los técnicos respecto a los intereses en juego, ya que ello constituye, de principio, una evidente garantía y seguridad de la imparcialidad de sus actuaciones, y en tal sentido -Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 1.989, de 19 de febrero de 1.990, y de 8 de marzo de 1.993- los informes emitidos por los órganos técnicos municipales como por los peritos procesales con las garantías establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil [artículos 341 y siguientes] gozan de unas garantías de imparcialidad, superiores a las de los formulados por técnicos designados por las partes emitiendo a su instancia los oportunos informes, debiendo también atenderse, por supuesto, a la fuerza convincente de los razonamientos que contengan sus informes y a su armonía o disfunción respecto al resto de los elementos probatorios existentes.

En el presente caso, de la prueba practicada sólo cabe concluir la preferencia por este juzgador por el informe que se acompaña por el Ayuntamiento en su contestación a la demanda, que es del mismo técnico municipal que elaboró el que sirvió de base en primer término para la adopción de la resolución de declaración de resultado desfavorable de la ITE del edificio, (folios 28 y ss. Del expediente administrativo) y todo ello a pesar de que el primer informe no adjunta un estudio de valoración de costes de reconstrucción del inmueble y en el mismo ya se pone de manifiesto que *no ha podido accederse al local destinado a bar pero si ha podido accederse al local inmediato destinado a almacén*, circunstancias estas dos, que en absoluto desmerecen el rigor técnico del informe y la contundencia de sus conclusiones que como digo hacen prueba en este juzgador de la realidad de la situación de ruina del inmueble y de la legalidad de su declaración.

Lo anterior se ve reforzado por una circunstancia que es pasada por alto en el recurso interpuesto y que resulta de especial trascendencia a la hora de justificar la declaración de ruina por parte de la Administración demandada, y que no es otra que la que se refiere a que el inmueble se encuentra en una parte fuera de ordenación, ya que la edificación está sujeta a una nueva alineación en la calle Pintor Antonio del Rincón, al objeto de obtener un nuevo espacio destinado a viario. Lo cual, como se pone de manifiesto por el técnico municipal, supone que conforme a lo establecido en el art. 4.3 de las Normas Urbanísticas del POM de Guadalajara, sobre esta edificación no puedan realizarse obras de acondicionamiento que pretendan la habitabilidad del edificio, ya que aumentaría exponencialmente el valor de expropiación del mismo.

Y como se explica de forma clara y detallada en el informe que se ha acompañado junto con el escrito de demanda en el apartado 3 referente a la justificación del coste de las reparaciones del edificio, el mismo tiene tres partes, a saber:

*Hay una parte del edificio demolida en el frente de la calle \*\*\*\*\* afectada parcialmente por una nueva alineación; este edificio consta en la documentación catastral que era de dos plantas y se destinaba a vivienda. La superficie de la planta de esta parte del edificio demolida era de 65 m<sup>2</sup>, que por dos plantas nos da un total de unos 130 m<sup>2</sup>.*

*Una segunda parte de la edificación demolida la compone otro cuerpo de edificación de 2 plantas, es el que abre hacia la plaza de Don Pedro, que como se ha dicho no ha podido accederse al local destinado a bar, pero si ha podido accederse al local inmediato destinado a almacén ; este local se encuentra por debajo del nivel de la zona demolida, se observa la existencia de humedades por filtración desde la zona demolida. Por otro lado este local se encuentra diáfano,*

*sin acabados interiores, es decir las paredes y suelos se encuentran desnudos,. La superficie aproximada de este cuerpo de edificación es de unos 150 m<sup>2</sup> en cada planta, totalizando por tanto unos 300 m<sup>2</sup> construidos.*

*La tercera parte de la edificación la compone un cuerpo de edificación de una planta que se sitúa en la parte posterior, que como se ha indicado se utilizó en algún momento para vivienda, se encuentra totalmente abandonada, parcialmente no cuenta con cubierta, ya que cuando se demolió el cuerpo de edificación junto a la calle Pintor Antonio del Rincón, se demolió al mismo tiempo parte de la vivienda común; ello hace que esta parte de la edificación cuente con humedades por filtraciones importantes. La superficie de esta planta es de unos 70 m<sup>2</sup>.*

*Por tanto la superficie total construída del edificio primitivo sería de unos 500 metros cuadrados.*

*Y partiendo de tal realidad física que no ha sido discutida por la parte recurrente el informe detalla las obras a realizar y que serían necesarias para permitir el uso efectivo del inmueble y que con carácter mínimo incluirían, en la parte del edificio demolido la construcción de un nuevo cuerpo de edificación de 2 plantas; en el cuerpo de edificación de dos plantas que abre hacia la plaza habría que realizar de un lado obras de reparación de humedades en plantas bajas y reparación de fachadas y balcones y de otro lado en el interior del edificio habría que realizar nuevas tabiquerías para una nueva distribución, instalación de fontanería, saneamiento, instalación eléctrica, calefacción, energía solar, seguridad, así como aislamientos , pavimentos chapados y alicatados, cerrajería, carpintería exterior e interior, vidrios y pinturas. Y en el tercer cuerpo de edificación habría que realizar reparación de fachadas y creación de una nueva cubierta en un tramo de unos 20 m<sup>2</sup>; también proceder a la demolición de tabiquerías y solados, y*

en el interior, como en el caso anterior, nuevas tabiquerías para una nueva distribución, instalación de fontanería, saneamiento, instalación eléctrica, calefacción, energía solar, seguridad, así como aislamientos, pavimentos chapados y alicatados, cerrajería, carpintería exterior e interior, vidrios y pinturas.

Es decir, que se trata al modesto entender de este juzgador de unas soluciones constructivas de una magnitud casi comparable a la construcción ex novo de una nueva edificación, dada la carencia y estado de abandono del edificio.

Por último respecto a la valoración que se contiene en el informe del perito, entiende este juzgador que nada cabe objetar al mismo por cuanto como se explica en el mismo se han tenido en cuenta los valores en euros por metro cuadrado de superficie construida recogidos en el Libro de Precios de la Construcción "Precio Centro 2.014" del Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Guadalajara, correspondientes a un edificio de calidad media.

Con base a lo expuesto, concluye finalmente el perito que el coste de ejecución material de obras de conservación, partiendo de las actuaciones necesarias anteriores, ascendería a la cantidad de 268.579,39 euros, estimando que una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio, ascendería a la cantidad de 340.855 euros de ejecución, sin incluir el beneficio industrial ni el IVA, coste de rehabilitación que se aproxima mucho al coste de ejecución de un edificio nuevo; es decir en definitiva, el deber de conservación alcanza un 78,79% del importe de los trabajos de construcción de una edificación de nueva planta



similar a la existente superando ampliamente la mitad del valor de una construcción de nueva planta.

Resultando por tanto acreditado en opinión de este juzgador, que el coste de la reparación supera con creces el límite del deber de obligación de conservación, considerando el mismo como la mitad del valor de construcción de una nueva edificación de las mismas características, no puede sino llevar a la desestimación del presente recurso contencioso-administrativo, al resultar la actuación administrativa impugnada conforme a Derecho.

**CUARTO.-** En cuanto a las costas procesales, a tenor de lo establecido en el artículo 139.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, las mismas deben ser impuestas al recurrente al ver desestimadas sus pretensiones.

Vistos los preceptos legales citados, y demás de pertinente y general aplicación,

#### **FALLO**

Que DESESTIMANDO el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. \*\*\*\*\*, representado por la Procuradora Sra. López Muñoz y asistido por el Letrado Sr. Javier Ramón Sierra contra el Decreto de fecha 18 de Agosto de 2.014 de la Alcaldía Presidencia del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA que acordó declarar en estado legal de ruina urbanística el edificio situado en la C/ \*\*\*\*\* N. \*\*\*\*\* de Guadalajara y que ordenaba la demolición del edificio referido en el plazo de un mes, DEBO CONFIRMAR Y CONFIRMO la citada Resolución por considerarla ajustada a Derecho.

Se imponen las costas al recurrente.



Notifíquese esta resolución a las partes litigantes, advirtiéndole que contra la misma cabe interponer recurso de apelación, en el término de quince días ante este Juzgado, para su posterior remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Castilla-La Mancha.

Así por esta mi Sentencia lo pronuncio, mando y firmo.