

JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1 GUADALAJARA

SENTENCIA: 00056/2018

Modelo: N11600

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

Equipo/usuario: MGP

N.I.G: 19130 45 3 2016 0100211

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000043 /2016-L /

Sobre: ADMINISTRACION LOCAL

De D/Dª: NUMANCIA REGALOS S.A., OPALO C.B.

Abogado: INMACULADA RODRIGO SANCHEZ, INMACULADA RODRIGO SANCHEZ ,

Contra D./Dª AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, J. DE LUZ 2000 SL

Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO,

Procurador D./Dª , MARIA DEL CARMEN LOPEZ MUÑOZ

SENTENCIA N° 56/2018

En Guadalajara, a diecinueve de febrero de dos mil dieciocho.

Vistos por mí, Ilmo. Sr. D. Juan-Galo Carrasbal Onieva, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Guadalajara, los presentes autos de procedimiento ordinario registrados con el número 43/2016 (Núm. Identificación 19130 45 3 2016 0100211), en los que figuran, como parte recurrente, “NUMANCIA REGALOS, S,A,” Y “OPALO, C.B.”, representadas y defendidas por la letrada doña María Inmaculada Rodrigo Sánchez y, como recurrida, el Ayuntamiento de Guadalajara, representado y defendido por el letrado consistorial don Miguel Ángel de la Torre Mora, habiéndose personado como codemandada “J. DE LUZ 2000, S.L.”, representada por la procuradora doña María del Carmen López Muñoz y defendida por el letrado don Francisco Javier Ramón Sierra.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Interpuesto el presente recurso se solicitó la remisión del expediente administrativo. Recibido el expediente administrativo se dio traslado a la parte recurrente para que presentara su demanda en la que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes, terminó suplicando se dicte una sentencia estimatoria del recurso interpuesto y las correspondientes declaraciones en relación con la actuación administrativa impugnada.

SEGUNDO.- Admitida la demanda se dio traslado a la Administración, presentando su contestación en la que solicita se desestime el recurso y se confirme la actuación administrativa por ser conforme a Derecho, haciendo otro tanto la mercantil personada como codemandada. Tras el recibimiento a prueba y la presentación de conclusiones por las partes, quedaron los autos conclusos para sentencia.

TERCERO.- En la substanciación de las presentes actuaciones se han observado los preceptos y prescripciones legales. La cuantía del recurso fue fijada por decreto de 10 de mayo de 2017 en indeterminada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En el presente recurso contencioso-administrativo la compañía y comunidad de bienes demandantes impugnaron, al tenor del escrito de interposición, la resolución del Ayuntamiento de Guadalajara, adoptada el 23 de febrero de 2016 por el Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda, por la que se desestimaban los recursos de reposición interpuestos frente a los decretos de fecha 21 de octubre y 1 de diciembre de 2015, por los que se declaraba en situación legal de ruina el edificio sito en la calle Mayor nº 30, de esta capital y se ordenaba el desalojo del edificio.

En la demanda se ejercita una pretensión anulatoria de la resolución impugnada con súplica del dictado de sentencia por la que revocando la resolución impugnada declare que el inmueble sito en la calle Mayor nº 30 de Guadalajara no se encuentra en situación de ruina y declare igualmente la improcedencia de permitir la demolición del inmueble por razón de su catalogación, con imposición de costas a la parte demandada.

SEGUNDO.- El presente procedimiento es plasmación de la tensión existente entre el propietario de un inmueble, en imparado deterioro y los ocupantes del mismo por título de arrendamiento; aquél promoviendo la declaración de ruina económica de su edificación para exonerarse del costeamiento de los trabajos de conservación o rehabilitación y éstos pugnando porque aquélla no alcanzara efectiva materialización, en tanto impeditiva de la culminación temporal de sus derechos arrendaticios, fijados en el 31 de diciembre de 2019 el de “NUMACIA REGALOS, S.A.” y en el 31 de diciembre de 2022 el de “OPALO, C.B.”, según la demanda, la cual, además, describe lo presente de manera muy gráfica: *“Es importante destacar los plazos restantes del arrendamiento y las actuaciones llevadas a cabo por la propiedad del inmueble de forma paralela y simultánea a la declaración de ruina del mismo toda vez que, si bien es cierto que la desidia de la propiedad en cuanto al mantenimiento del inmueble, sumada a la inactividad municipal que hubiera convenido a un edificio catalogado, favorecieron las actuaciones que ahora se cuestionan, la realidad es que, sin duda alguna, la doble motivación real de la declaración de ruina se encuentra, de una parte, en la búsqueda de evitar las consecuencias desfavorables de la inclusión en el Catálogo y, lo que no es menos importante, en la extinción de los legítimos derechos arrendaticios de mis representadas, extremo éste que si bien es cierto que deberá ser objeto en su día del correspondiente proceso civil que dirima las causas de la ruina y las consecuencias económicas que ella determine entre las partes, no podemos dejar de referirnos a él en el presente procedimiento en cuanto entendemos que supone un uso indebido de la figura administrativa-urbanística de la ruina”*.

TERCERO.- La normativa aplicable al caso se encuentra en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, en concreto en sus artículos 137.2 –*“El deber de los propietarios de los edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una*

construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, 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”- y 139.1 -“Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos: a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación”-. Corresponde, pues, pronunciarse a este Juzgador si supera la mitad del valor de una construcción de nueva planta el coste de la reparación para, de esa manera, confirmar o revocar la decisión consistorial que declaró la ruina económica del inmueble, además de decidir si la catalogación del edificio impide la demolición del mismo.

Principiando por esta última cuestión, asumiendo las tesis de la parte demandada, aparece que el edificio en cuestión –antiguo “Palacio de los Condes de Montemar”- tiene un interés ambiental, al tenor de la ficha del Catálogo del PGOU, careciendo de la protección integral que preservaría el inmueble, de suerte tal que, en punto a esa característica, la demolición por la que se ha decantado la dueña del edificio no encontraría el impedimento absoluto que propugnan las actoras, siendo aspecto distinto el de la preservación –a futuro- del interés ambiental, extremo en el que no es dable pronunciarse a esta resolución judicial por no constituir el objeto de la litis.

En los dos parámetros a considerar por disposición legal –el coste de la reparación y el de construcción de una edificación de nueva planta-, las posiciones de las partes, sustentadas en respectivos informes periciales elaborados a conveniencia, divergen, aun cuando sitúen las proporciones muy próximas al 50 %, siendo harto sintomático que ni actoras ni dueña personada como codemandada hayan fiado su suerte al criterio de un perito judicialmente nombrado, proponiendo la intervención de éste en sede probatoria, sin duda por lo impredecible del resultado remitido al criterio de ese facultativo tercero.

Para –los técnicos dictaminantes para- la propietaria, el coste de las obras de reparación se sitúa en 233.291’61 euros, mientras que para –el facultativo de- las actoras, tal coste asciende a 294.584’22 euros. Con tales magnitudes ni qué decir tiene que la dueña actual, sabedora del manifiesto deficiente estado del inmueble al tiempo de adquirirlo, del que la ficha del Catálogo apuntaba en la época de su elaboración un estado de la edificación “regular”, es plenamente consciente del deber que le incumbe, con el norte de esos 233.291’61 euros que defiende, de resarcir a sus arrendatarias por la conclusión anticipada del arriendo derivada de la ruina sobrevenida por la desatención de sus antecesores en el dominio y de ella, en tanto sucesora en la propiedad, de sus deberes de conservación.

Llegados este punto, procede, en el concepto de este Juzgador, atender a lo informado por los Servicios Técnicos Municipales que, sobre la base de la presunta imparcialidad en la disputa entre dueña y arrendatarias, considera, como remarca el letrado consistorial, aunque por escaso margen, superado el 50 % que obligaría a mantener la reparación, ya se sitúe en el 52’92 % -o 51’31 %, como sostienen las demandantes-, pero en cualquier caso por encima del 50 % -la mitad, en precisas palabras de la Ley-, desafortunadamente para las actoras.

CUARTO.- Por lo que se refiere al coste de una nueva edificación, no ha de resultar ocioso, en orden a su objetivación, traer a colación, aun cuando se ve el distinto porcentaje fijado en la norma vasca, cuanto se decía sobre ello en la sentencia número 81/2014, de 20 de

mayo de 2014, del Juzgado de igual clase número 5 de los de Bilbao, recaída en el procedimiento ordinario 327/2012:

«Con respecto al motivo de no darse la situación de ruina económica por tener la reparación un coste muy inferior al porcentaje contemplado en la ley, esgrimido por la actora, ha de partirse de lo dispuesto en el artículo 201.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, a cuyo tenor: *“Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a un edificio o construcción supere el límite normal de conservación establecido en el apartado 2 del artículo 199 (El deber –de conservación– de los propietarios de los edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y las obras que no rebasa el límite de su contenido normal representado por: a) En el supuesto de actuaciones aisladas, el 60 % del coste de reposición del edificio)”*.

La situación de ruina económica requiere la consideración de dos variables, a saber: una la del importe de los trabajos y obras o coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural al edificio, de no especial dificultosa cuantificación y otra el coste de reposición del edificio, de más controvertida determinación, siendo la relación entre una y otra la que haga presente o no la situación de ruina económica en función de la superación del porcentaje del 60 %.

La norma a considerar no impone unas reglas de valoración del edificio –excluido el del suelo en que enclava– lo que abría la puerta a que los genuinos contendientes –Comunidad de Propietarios y propietaria de la vivienda primero derecha– se aferrasen a las más convenientes a sus postulados, ocupando, en principio el Consistorio un papel nada beligerante al respecto pues el interés general a que ha de enderezar su cometido –*ex art. 103.1 de la Constitución Española*– se satisface tanto con la exigencia de conservación o rehabilitación de los edificios, como con la de demolición de los ruinosos o arruinados y subsiguiente reedificación en el solar quedado.

La aproximación a un área de certeza en aras a despejar la incógnita que nos ocupa hace que, en el concepto de este Juzgador, haya de descartarse en el caso la valoración resultante de las reglas contenidas en la Orden ECO 805/2003 por el diseño de la misma orientado específicamente a la tasación inmobiliaria con fines hipotecarios, precisamente y actividades concordantes a ella, en tanto persigue la determinación de un valor que sirva de tipo para una eventual ejecución hipotecaria con la finalidad de dotar al sistema crediticio de unos parámetros en términos de objetividad y fiabilidad rectores del tráfico jurídico inmobiliario.

Mayor proximidad a la deseada acertada valoración vendría dada por las reglas fiscales, en tanto la objetivación entronca con el deber consagrado en el artículo 31 de la Constitución Española y se asienta en datos o índices adecuados a las circunstancias, actualizadas periódicamente y aun, siquiera como referente, la de la “Ordenanza sobre el deber de conservación y estado ruinosos de las edificaciones” de Bilbao, aun sabida su restringida aplicabilidad a tal urbe. Sea como fuere y en la habitual discrepancia entre las pericias de parte, proclives en ambos casos a los intereses de la propietaria del primero derecha y de la Comunidad de Propietarios, se presenta con la mayor objetividad, amén de la imparcialidad no desvirtuada, el exhaustivo análisis realizado por la Jefa del Servicio Técnico de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de Barakaldo de fecha 23 de agosto de 2012, obrante al folio 37 y siguientes del expediente administrativo, que concluye atribuyendo un valor al edificio en cuestión de 53.235’46 euros y el coste de las obras para devolverle la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural de 101.268’64 euros, alejándose por amplísimo margen del tope del 60 % contemplado en la norma urbanística de

consideración, llegándose a la misma conclusión en el supuesto de aceptar como coste de las obras de reparación el propugnado por el arquitecto [REDACTED] (de 50.101'55 €), lo que determina una incontrovertible situación legal de ruina urbanística tal cual ha sido declarado por el Consistorio demandado, lo que conduce a reputar, desde esa perspectiva, conforme a Derecho la actuación administrativa impugnada jurisdiccionalmente.»

Teniendo en consideración lo anterior, la objetivación extrapolada de la regulación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, a falta en la ciudad de Guadalajara de una Ordenanza del corte de la de la capital vizcaína, constituye un referente que aleja cualquier asomo de acomodación a conveniencia de las antagónicas posiciones de dueña y arrendatarias.

Por cuanto antecede, no existiendo infracción del ordenamiento jurídico en el actuar administrativo impugnado y sin incurrir éste en desviación de poder (art. 70.2 LJCA), no es posible fallar la anulación del mismo, procediendo, en consecuencia, desestimar el recurso contencioso-administrativo quedando confirmada la resolución administrativa impugnada.

QUINTO.- El criterio del vencimiento objetivo, consagrado en el artículo 139.1 de la LJCA en su redacción por Ley 37/2011, aplicable al presente caso, haría que las costas deban ser impuestas a las actoras, de no tratarse el supuesto de caso dudoso, como lo conceptúa este Juzgador a esos efectos considerada la ausencia de normación específica aplicable, en cuanto a determinación de valores, a controversias cual la enjuiciada.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

Desestimando el recurso interpuesto por ser ajustada a Derecho la actuación administrativa impugnada, debo confirmar y confirmo la resolución impugnada en el presente procedimiento, desestimando los pedimentos de la demanda. No se efectúa imposición de costas.

MODO DE IMPUGNACIÓN:

Recurso de apelación en el plazo de **QUINCE DÍAS**, a contar desde el siguiente a su notificación, ante este órgano judicial.

Conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ, para la interposición del recurso de apelación deberá constituirse un depósito de **50 euros** en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este órgano judicial, abierta en la entidad bancaria SANTANDER, sucursal C/ MAYOR, Cuenta nº 0367 0000 93 0043 16, debiendo indicar en el campo concepto, la indicación recurso seguida del Código "-- Contencioso-Apelación". Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria deberá incluir tras la cuenta referida, separados por un espacio con la indicación "recurso" seguida del código "-- contencioso-apelación". Si efectuare diversos pagos en la misma cuenta deberá especificar un ingreso por cada concepto, incluso si obedecen a otros recursos de la misma o distinta clase, indicando en el campo de observaciones la fecha de la resolución recurrida utilizando el formato dd/mm/aaaa. Quedan exentos de su abono en todo caso, el Ministerio Fiscal, el Estado, las



Comunidades Autónomas, las Entidades Locales y los Organismos Autónomos dependientes, debiéndose acreditar, en su caso, la concesión de la justicia gratuita.

Añade el apartado 8 de la D.A. 15ª que en todos los supuestos de estimación total o parcial del recurso, el fallo dispondrá la devolución de la totalidad del depósito, una vez firme la resolución.

Así por esta mí sentencia, de la que se extenderá testimonio para su unión a los autos de que dimana, uniéndose el original al libro de su razón, lo pronuncio, mando y firmo.