



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 18 de enero de 2018 en indeterminada.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En el presente recurso contencioso-administrativo, los demandantes, [REDACTED], impugnan, al tenor del escrito de interposición, la resolución del Ayuntamiento de Guadalajara, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra otra anterior del mismo Consistorio, adoptada por decreto del Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda, del día 5 de septiembre de 2016, por la que se declara en situación de ruina el edificio ubicado en la Plaza del Capitán Boixareu Rivera, números 47 y 48, ordenando el desalojo del inmueble.

En la demanda se acciona una pretensión anulatoria de la resolución municipal impugnada.

Por su parte, tanto el Ayuntamiento de Guadalajara, como la compañía personada como codemandada, interesan la desestimación del recurso contencioso-administrativo.

SEGUNDO.- El asunto sometido a decisión jurisdiccional requiere de la conjugación de un buen número de institutos jurídicos a los efectos de determinar el sentido del fallo que subsigue del recurso contencioso-administrativo.

Los recurrentes jurisdiccionales esgrimen cinco motivos de impugnación, a los cuales ha de estarse por imperativo del artículo 33.1 de la LJCA, pues en base a ellos han articulado su defensa tanto el Ayuntamiento recurrido como la personada voluntariamente como codemandada, lo que no impide un tratamiento conjunto al dirimir la disputa en tanto, al tenor del artículo 24.1 de la Constitución Española, la doctrina del Tribunal Constitucional nos indica que tal precepto no garantiza una respuesta detallada y pormenorizada a todas y cada una de las alegaciones efectuadas (SS.T.C. 29/1987 y 91/1995), bastando, a los efectos de preservar la exigencia del artículo 24.1 de nuestra Carta Magna, una respuesta sustancial del órgano jurisdiccional que resuelva –en el caso- la pretensión anulatoria ejercitada.

Mal que le pese a la parte actora, el edificio –único que en realidad es- que engloba los números 47 -propiedad de los demandantes- y 48 -del que es dueña la codemandada- de la Plaza del Capitán Boixareu Rivera de Guadalajara, configurado en encabalgamiento -en el uso del término en el ámbito notarial o registral- (“piezas de LEGO” o fincas “macladas”, dicen los actores y el Ayuntamiento, respectivamente) se encuentra, por mor del Planeamiento General de esta capital, en situación de fuera de ordenación, siendo indiferente a los efectos que nos ocupan que los actores adquirieran su propiedad dos décadas antes de la aprobación del PGOU que determina esa situación en tanto no consta que las determinaciones del planeamiento que la establecen hayan sido anuladas judicialmente.

No ha de resultar ocioso, en el concepto de este Juzgador, cuanto de definitorio de esa particular situación se declara en la sentencia nº 330/2012, del 12 de diciembre de 2012, del Juzgado de igual clase número 5 de los de Bilbao, recaída en autos de procedimiento ordinario nº 1130/2010 (Roj: SJCA 1492/2012 – ECLI: ES:JCA:2012:1492, Id Cendoj: 48020450052012100182) que, aun cuando viene referida a la legislación vasca de urbanismo, encuentra similar regulación en las restantes autonómicas y en la nuestra:

«El punto de partida de la cuestión se sitúa en la declaración de fuera de ordenación de la construcción anexa a la vivienda número N de X plaza, de Gernika-Lumo, contenida en el planeamiento general municipal, como acredita el plano obrante al folio 4 del expediente administrativo remitido al Juzgado, identificada como “SZRVF188”, declaración de fuera de ordenación que no consta fuera combatida con resultado próspero por la aquí actora impugnando el plan general, lo que supone el sometimiento de la construcción concernida al régimen contemplado en el planeamiento para las construcciones declaradas fuera de ordenación y al general de la Ley del Suelo del País Vasco, con la consecuencia de deber ser tenida, tanto la situación de fuera de ordenación de la construcción de referencia, como la regulación del régimen jurídico de las de esas características del plan general conforme al ordenamiento jurídico; esto es, el planeamiento en ello no infringe ni contraría la norma legal superior en rango al plan, por lo que el deber de su observancia deviene indiscutible e inexcusable.

Sentado lo anterior, las partes contendientes en este litigio convienen en la aplicabilidad al caso del artículo 1.2.40 del plan general de ordenación urbana de Gernika-Lumo, aunque –lógicamente- difieren en las consecuencias que a ello han de seguirse.

El apartado 2 de tal artículo ofrece una claridad meridiana en su formulación cuando expresa que la declaración de fuera de ordenación *“conlleva la denegación de licencia para intervenciones constructivas que excedan de las precisas para conseguir su mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Tampoco se podrá conceder licencia para realizar obras de consolidación y obras que supongan aumento de la superficie construida y/o incremento de su valor de expropiación, conforme a lo establecido por el artículo 60 de la Ley del Suelo 76”*.

A tenor de la redacción de tal artículo –no declarado disconforme al ordenamiento, téngase presente- y de los concordantes de la legislación sectorial, resulta incontestable para las construcciones o edificaciones declaradas fuera de ordenación:

- La imposibilidad de conceder licencia para realizar obras de consolidación.
- La imposibilidad de conceder licencia para intervenciones constructivas que excedan de las precisas para conseguir su mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- La imposibilidad de conceder licencia para realizar obras que supongan aumento de la superficie construida y/o incremento de su valor de expropiación.

Expuesto el marco jurídico aplicable a las construcciones declaradas fuera de ordenación por el planeamiento general de Gernika-Lumo, no resulta ocioso traer a colación la significación de la institución de las construcciones o edificaciones declaradas fuera de ordenación por cuanto las mismas están abocadas –por predeterminación del planeamiento- a su desaparición, mediante la aplicación a las mismas de severas restricciones, inoperantes para el resto de la generalidad de los casos; esto es, si el deber general para las construcciones y edificaciones no declaradas fuera de ordenación es el de su preservación, posibilitando a la Administración Municipal la imposición de actuaciones para conseguirlo –con el límite, claro está, de que no hubieran incurrido en la situación de ruina-, en las fuera de ordenación late la finalidad opuesta, las actuaciones que contribuyan a diferir en el tiempo el agotamiento de la construcción o edificación resultan imposibilitadas y sólo se presentan factibles aquéllas en que se protegen valores del común de la ciudadanía, como la seguridad –para evitar que lo construido o edificado, o parte del mismo caiga causando daños-, la salubridad –para evitar que un foco insano ponga en peligro o pueda perjudicar el bienestar común- y el ornato público –para evitar que una construcción o edificación sea irrespetuosa con el entorno y las condiciones ambientales y estéticas del mismo-.»

En efecto, a los edificios en situación de fuera de ordenación no se les ofrece otra perspectiva que, llegado que sea su agotamiento, algo que en cualquier caso acabará acaeciendo, dado lo poquísimo que se puede actuar en ellos, terminar por arruinarse, lo que no quiere decir que haya de esperarse a su derrumbamiento o colapso espontáneo, sino que cuando su estado requiera para cumplir con los deberes que a los dueños de construcciones y edificaciones actuaciones que excedan de las posibilitadas por la Ley, habrá llegado el fin de su vida y no cabrá otra que su demolición y conversión en solar, pues solo así se justifica la existencia misma de esa figura jurídica y su pervivencia sin tacha de contrariedad ordinamental de la Constitución para abajo.

TERCERO.- Se decía de inicio que confluyen diversos institutos en el supuesto, el ya desgranado de la situación de fuera de ordenación y el de declaración de ruina a la que se ha de llegar, ya a iniciativa particular ya consistorial.

No cabe duda de que la Ley castellano-manchega (art. 139 TRLOTAU) contempla la regulación de la declaración de ruina ligándola al deber de conservación, con carácter general, lo que no quita que a la declaración de la situación legal de ruina pueda llegarse por más que se tuviera voluntad de acometer actuaciones que la evitaran cuando de edificaciones en situación de fuera de ordenación se trata ya que, en otro caso, se soslayaría el efecto natural de la situación de fuera de ordenación alargando artificialmente la vida de una edificación que, por su incompatibilidad con el planeamiento, está llamada a fenecer por el solo efecto del mero transcurso del tiempo sin acción alguna de mano del hombre que alargue o acorte su vida.

Puede llegar a convenirse con el criterio del técnico dictaminante para la parte actora de que lo perteneciente en exclusiva a los demandantes presenta un estado aceptable y requeriría para su mantenimiento de una mínima actuación (lo que hizo que superara, en su consideración aislada, la ITE), pero no es eso lo que contempla la normativa, sino la evaluación conjunta de todo el edificio y es ahí donde la consideración del deterioro aflorado en la parte de la codemandada conduce a concluir que, de poderse realizar **si lo permitiera la normativa** -que no lo hace- trabajos de conservación, estos superarían el límite normal del deber de conservación.

Descendiendo al análisis de la concreta articulación de los motivos impugnatorios de la parte actora, cierto es que el Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU en el precepto aducido dispone la caducidad del procedimiento de declaración de ruina por sobrepasarse el semestre de máxima duración previsto para su tramitación, pero no lo es menos que admite la excepción del artículo 92.4 de la Ley 30/1992, vigente a la sazón, que este Juzgador considera concurre en tanto la cuestión suscitada de la supervivencia artificial de una edificación fuera de ordenación afecta al interés general concretado en el PGOU. En cualquier caso, como señala el defensor del Consistorio, la apreciación de la caducidad no produciría más efecto que el de recomenzar el procedimiento de declaración de la situación legal de ruina, ya que no está sujeta a prescripción (art. 92.3 Ley 30/1992), pero de ninguna manera posibilitaría la pervivencia del edificio, finalidad última de la posición de los demandantes.

En cuanto a la que se dice concorra omisión del preceptivo dictamen del técnico municipal, no se detecta por lado alguno ya que no existe la menor dificultad de entender que el tal dictamen pueda ser y sea el informe del Arquitecto Técnico Municipal -complementado con el añadido del emitido informe jurídico de otro técnico consistorial- con tal que contenga pronunciamiento sobre la concurrencia de los supuestos determinantes de la situación de ruina en términos que permitan su discusión y eventual contradicción, algo

incontrovertiblemente propiciado en los términos de los emitidos y que, sustentadores de la decisión del Ayuntamiento, dotan de la fundamentación exigible a la resolución combatida jurisdiccionalmente.

Por lo que hace a la compatibilidad de las reparaciones propugnadas por los recurrentes con el régimen de fuera de ordenación ya se ha dicho que no vale la aislada consideración de aquéllas eludiendo las objetivadas técnicamente por la propietaria de la otra parte del edificio.

Finalmente, en lo referente a ser beneficiosa la decisión de ruina para quien ha incumplido sus deberes de propietario, ha de aceptarse la antagónica fundamentación consistorial de que la situación legal de ruina es un concepto objetivo en el que se hace abstracción de las razones propiciatorias de la misma, cuestión que ha de quedar extramuros de este proceso contencioso-administrativo en tanto encuentra su sede natural en que ser dirimida en la jurisdicción civil, donde los aquí demandantes podrán ejercitar las acciones que les convengan frente a la propietaria de la otra parte del edificio, algo que ya fue puesto de manifiesto en controversia de corte semejante a la concernida constitutiva del procedimiento ordinario 43/2016, concluido con la sentencia nº 56/2018, de 19 de febrero de 2018.

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

CUARTO.- 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 la actora, de no tratarse el supuesto de caso dudoso, como lo conceptúa este Juzgador a esos efectos, considerada la peculiaridad concurrente de ausencia de referentes jurisprudenciales en controversia idéntica a 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 BANCO SANTANDER, sucursal C/ MAYOR, Cuenta nº 0367 0000 93 0051 17, 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.