

# **CUESTIONES VARIAS EN TORNO A LA DECLARACION DE RUINA DE UN EDIFICIO POR LA ADMINISTRACION**

711 : 35

por

**Nemesio Rodríguez Moro**

Es de interés al efecto la sentencia de 30 de noviembre de 1976 (Ar. 5980), por la que se declaró nulo el acuerdo de un Ayuntamiento que no accedió a tal declaración de ruina solicitada por el propietario de una finca, que fundamentaba tal petición en que los daños que presenta la finca no son reparables por los medios normales, y que el coste de la reparación es superior al cincuenta por ciento del valor del inmueble, excluido el valor del suelo, resolviendo el Tribunal, por el contrario, que la finca en cuestión se hallaba en estado de ruina.

En la mencionada sentencia se recoge la jurisprudencia general sobre aspectos varios del tema cuestionado, jurisprudencia que puede sintetizarse en los siguientes puntos:

1. En la declaración de ruina se ha de atender de manera fundamental a los informes de los peritos, informes que tienen un valor distinto. En efecto:

a) Los informes de los titulados tienen mayor valor que los de los peritos que carecen de título.

b) Si los peritos tienen título, se ha de conceder mayor valor a los de titulación superior.

c) Si los técnicos sustentan tesis distintas en sus informes, habrá de estarse a la opinión de la mayoría de los técnicos coincidentes.

d) Los técnicos oficiales gozan de una mayor credibilidad, por su supuesta objetividad y alejamiento de los intereses en juego.

e) Estos informes han de ponerse en conjunción con los demás medios de prueba aportados.

2. Para poder hacerse la declaración de ruina es bastante con que se dé uno cualquiera de los supuestos del artículo 170 de la

Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, hoy artículo 183 del nuevo texto.

3. Se considera que se da el supuesto de «daño no reparable técnicamente por los medios normales» en los casos siguientes:

a) Si los daños afectan a elementos estructurales de la edificación.

b) Cuando la reparación exija demoliciones y reconstrucciones.

c) Cuando, para llevar a cabo las obras precisas, sea necesario el desalojo previo de los inquilinos.

4. En el cálculo del 50 por 100 del valor del edificio, sin contar el valor del solar, que han de representar las obras a realizar, han de computarse las cantidades que estén destinadas a subsanar deficiencias que afecten a la salubridad e higiene.

5. Es bastante para declarar la ruina que se dé una cualquiera de las causas que al efecto establece el artículo 170 (hoy el 183) de la Ley del Suelo.

A seguido se transcriben los considerandos de mayor interés de la sentencia mencionada, en el primero de los cuales se recogen un gran número de sentencias que fundamentan cada uno de los criterios jurisprudenciales a que alude la sentencia comentada.

Dicen así:

**CONSIDERANDO:** Que, en este recurso se somete a la revisión de la Sala, el acuerdo de la Comisión Municipal Permanente del Ayuntamiento de Mugía de 4 de junio de 1971, que declaró la improcedencia de la ruina solicitada por la aquí recurrente, doña Natalia P. L., en cuanto al edificio de su propiedad, sito en la calle Real de aquella localidad, ordenándole la realización de determinadas obras, recurso más tarde ampliado al acuerdo de 22 de octubre siguiente, desestimatorio del recurso de reposición interpuesto contra el primero, pretensión apoyada en los apartados a) y b) del artículo 170 de la Ley del Suelo, por estimar que los daños que presenta no son reparables técnicamente por los medios normales, y que el coste de esa reparación excede del 50 por 100 del valor del inmueble, excluido el del solar.

**CONSIDERANDO:** Que, como doctrina de carácter general sentada por la Jurisprudencia en esta materia, en cuanto puede ser de interés para la resolución de los problemas planteados, cabe señalar: 1.º La justificación de la existencia o no existencia de las causas de ruina, aunque pueda hacerse a través de otros medios, especialmente el reconocimiento judicial, desde el momento en que en no pocos casos requiere

para su apreciación conocimientos técnicos sobre la materia, tendrá como soporte fundamental los informes periciales, teniendo reconocido a este respecto el mayor valor de los informes emitidos por peritos titulados, y, dentro de ellos, de los que están en posesión de un título superior —sentencia de 14 de diciembre de 1954—; el de la mayoría de los informes técnicos coincidentes —sentencias de 9 de febrero de 1957, 12 de mayo de 1960, 3 de febrero de 1961, 18 de marzo y 21 de octubre de 1967—, y especialmente el valor normalmente preponderante de los informes de los técnicos municipales, por su presumible imparcialidad, ponderación y objetividad —sentencias de 7 de mayo de 1965, 21 de diciembre de 1966, 18 de marzo, 12 de abril, 6 de mayo y 21 de octubre de 1967, 8 de febrero, 2 y 12 de marzo de 1968—, lo que no debe ser óbice para que el informe de estos técnicos se examine en conjunción con los demás medios de pruebas aportados —sentencias de 26 de diciembre de 1964 y 10 de junio de 1969—. 2.º Que es suficiente la concurrencia de cualquiera de los supuestos que señala el artículo 170 de la Ley del Suelo, para que proceda la declaración de ruina —sentencias de 10 de diciembre de 1963, 1 de julio de 1967, 17 y 29 de mayo de 1968—. 3.º En relación con el apartado a), número 2, del artículo 170 de la Ley del Suelo, ha declarado que no son daños técnicamente reparables por los medios normales: A) Los que afecten a elementos estructurales de la edificación —sentencias de 25 de abril y 21 de octubre de 1967 y 12 de febrero de 1968—. B) Cuando exijan demoliciones y reconstrucciones, esto es, que cuando haya que derribar alguna parte para reconstruirla, no puede hablarse propiamente de reparación —sentencias de 10 de diciembre de 1963, 6 de julio de 1967, 30 de marzo y 29 de mayo de 1968 y 10 de junio de 1969—, y la de 3 de junio de 1971 se refiere en forma más concreta al supuesto de revisión total de la cubierta. C) No pueden estimarse como obras reparables por medios normales aquellas que impliquen necesariamente el desalojo previo de los inquilinos. 4.º En lo referente a la causa b) del referido artículo 170 de la Ley del Suelo, es de interés, reconocida la necesidad de que el importe de las mismas suponen el 50 por 100 del valor del edificio, sin tener en cuenta el del solar, resaltar el criterio jurisprudencial de que deben ser computados como gastos de reparación, aquellos que están destinados a subsanar deficiencias que afectaren a la salubridad e higiene, como así lo declaran en forma expresa y terminante las sentencias de 14 de octubre de 1963 y 26 de septiembre de 1968, además de la referencia que a esta cuestión se hace en las sentencias citadas en la última de ellas y en la de 29 de septiembre de 1971, al referirse a los servicios mínimos de habitabilidad, especialmente cuando la realización de esas obras ha sido impuesta por la Administración, en uso de las facultades que le reconoce la normativa legal, de la que la sentencia de 3 de diciembre de 1970 y las que en ella se citan, hacen un detallado estudio.

**CONSIDERANDO:** Que los técnicos se muestran conformes en que el edificio se encuentra en el último período de vida, y aunque el muni-

cial pretende llegar a la conclusión de que no presenta más que síntomas de ruina incipiente en algunos elementos de fácil sustitución (tablas y algún pontoncillo), desde el momento que a lo largo de su informe afirma que existe iniciada la ruina por carcinoma en casi todos los elementos de madera, llegando en la ripia del tejado y en alguna tabla de piso a estar muy avanzada, encontrándose afectadas las vigas en su capa exterior en una profundidad de 0,5 a 1 centímetro; que es conveniente la construcción de unas repisas empotradas en el muro que aseguran el apoyo de las vigas, en evitación de que la parte empotrada de las mismas estuviere dañada por falta de aireación y porque puede existir humedad; y que es necesaria la reposición de la ripia del tejado previo levantamiento de la teja actual, en su nueva colocación, aumento de las tejas necesarias para sustituir a las que están rotas y mayor solape a las mismas en evitación de humedades, la conclusión única a que puede llegarse es la de que en realidad esas obras afectan a elementos estructurales del edificio, como vigas, pontones y tejado; que es necesaria una verdadera demolición y subsiguiente reconstrucción del tejado, con mayor o menor aprovechamiento de materiales anteriores; y que esas obras imponen necesariamente el desalojo de inquilinos, siendo por tanto varios los supuestos que concurren, determinantes de la aplicación del apartado a), número 2, del artículo 170 de la Ley del Suelo; y si en vez del informe del técnico municipal examinamos el del arquitecto señor D. G., emitido a instancia del inquilino y que obra al folio 20 del expediente administrativo, en el que expresamente se hace constar que el edificio se encuentra bien conservado, a excepción de vigas, viguetas y pavimento, que en parte hay que reforzar o sustituir por otros nuevos, la conclusión tiene que ser la misma, y ello sin necesidad de examinar los emitidos a instancia de la propiedad.

**CONSIDERANDO:** Que, aun siendo suficiente la concurrencia de una sola causa para la declaración de ruina, la procedencia de este pronunciamiento se confirma si tenemos en cuenta que a los gastos de reparación que el arquitecto designado por el Ayuntamiento cifra en 60.000 pesetas, es preciso añadir, de conformidad a la doctrina anteriormente expuesta, los que vienen impuestos por motivos sanitarios o higiénicos, que según el mismo ascienden a 50.000 pesetas, máxime cuando su realización es obligada por disposición de la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda, que obra al folio 13 del expediente administrativo, con un importe total de 110.000 pesetas, que sobrepasan el 50 por 100 del valor de 180.000 pesetas asignado al edificio, lo que supone la concurrencia también de la causa de ruina, a que se refiere el artículo 170, 2, b), de la Ley del Suelo; siendo de señalar, por último, con independencia del mayor valor del informe del técnico municipal, que el rendido a instancia del inquilino prescinde en absoluto de esas reparaciones sanitarias e higiénicas, pese a haber sido obligatoriamente impuestas al propietario, en expediente en que aquél tuvo intervención.