

1. COMENTARIO MONOGRAFICO

LA DECLARACION DE RUINA DE EDIFICIOS EN CASO DE SUFRIR DAÑOS NO REPARABLES POR MEDIOS NORMALES

340.142: 351.778.59

por

Nemesio Rodríguez Moro

Es muy amplia y compleja la problemática que produce la regulación legal de la declaración de ruina de un edificio, y ello no sólo en cuanto al modo de proceder de la Administración municipal, cuya es la competencia para formular tal declaración y ejecutar los acuerdos adoptados al efecto, sino en lo que se refiere a la fundamentación en que ha de basarse la acción administrativa para que sus actos no puedan ser tachados de antijurídicos.

Aquí y ahora no vamos a abordar mas que una pequeña parte de esa problemática: la que se refiere a una de las causas que pueden dar lugar a la declaración de la ruina, que es aquella que se fundamenta en que el daño producido en la edificación sea tal que no pueda ser reparado por los medios normales.

La materia concerniente al estado ruinoso de una construcción y al modo de actuar la Administración, se encuentra contenido en el artículo 183 del vigente texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana de 9 de abril de 1976, que viene a ser copia del artículo 170 de la primitiva Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, y que dice así:

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparabile técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de la reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

3. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto de la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

5. Las mismas disposiciones regirán en el supuesto de que las deficiencias de la construcción afectaran a la salubridad.

Este artículo ha sido desarrollado en los artículos 12 al 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto de 23 de junio de 1978, si bien los artículos 12 al 17 fueron dejados en suspenso por Decreto de 14 de octubre de 1978.

Entrando ya en el concreto tema objeto de este comentario, nos habremos de preguntar qué se entiende por medios normales, y cuáles no han de considerarse tales, para reparar los daños del inmueble de que se trate, pues sólo en este caso se dará el supuesto para fundamentar la declaración de ruina.

El Tribunal Supremo ya de antiguo viene sustentando la tesis de que no se trata de mera reparación si han de llevarse a cabo obras de reconstrucción. Y en este sentido la sentencia de 22 de febrero de 1980 (Aranzadi 1.727) consigna que «el concepto de obras no reparables por los medios ordinarios de la técnica se refiere en sentido jurídico a las que exigen obras de reconstrucción o sustitución de elementos constructivos de la edificación, con significación, por tanto, distinta y mucho más amplia de la que es propia de la ciencia arquitectónica de la construcción, distinguiéndose, por tanto, en sentido jurídico entre obras de mera reparación y obras de consolidación, reconstrucción o que impliquen sustitución de elementos constructivos, en cuyos tres últimos casos se estima jurídicamente que los daños no son reparables técnicamente por los medios normales».

Y en otra sentencia de 28 de febrero de 1980 (Ar. 2.011) se repite que «del conjunto y razonado examen de las distintas pruebas que obran en autos se deduce la existencia de daños en la edificación

que afectan a sus elementos sustanciales, muy principalmente a su cubierta, y sobre los cuales coinciden todos los informes periciales, y los que sin duda requieren de su demolición y reconstrucción, de tal modo que no son reparables por los medios técnicos normales de la construcción».

Y en la sentencia de 20 de marzo de 1980 (Ar. 2.231) se dice que «es jurisprudencia de esta Sala en la que repetidamente se declara que las obras que implican reconstrucción o reedificación de la totalidad o de partes fundamentales de una finca rebasan el ámbito de los que técnicamente son medios normales de reparación». Y «cuando hayan de sustituirse elementos estructurales, tales como vigas, entramados, cubiertas, etc., la labor a realizar es netamente reconstructiva, y no de reparación o consolidación».

A través de las sentencias dictadas por el Tribunal Supremo se ha establecido que son daños no reparables técnicamente por los medios normales, y por tanto determinantes de la declaración de ruina:

1. La revisión de la cubierta de un edificio (sentencia de 3 de junio de 1971, Ar. 3.584).
2. La sustitución de entramados y cubiertas (sentencia de 15 de marzo de 1972, Ar. 2.156).
3. Las que exigen demoler y reconstruir elementos como la escalera y techo (sentencia de 12 de abril de 1973, Ar. 1.835).
4. Los que exigen habilitar dependencias que reúnan las condiciones higiénicas mínimas, como servicios sanitarios, cuya instalación exigirá la modificación sustancial de la configuración del cuerpo de la finca (sentencia de 16 de mayo de 1973, Ar. 2.571).
5. Obras de reconstrucción en forjados, techos, cubierta y escalera (sentencia de 26 de septiembre de 1973).
6. Sustitución del maderamen de la cubierta, desprendimiento de parte de una terraza y rotura de las gradas de la escalera (sentencia de 3 de noviembre de 1973).
7. Desplomes en el tejado, deformaciones en los faldones, desmonte y reconstrucción de entramados y deficiencias en las condiciones higiénicas (sentencia de 5 de febrero de 1974, Ar. 773).
8. El suelo y techo se consideran elementos estructurales y vitales de la finca (sentencia de 16 de febrero de 1980, Ar. 1.705).

Ciertamente que en cada situación habrá que atender con gran cuidado a los dictámenes técnicos, pero, en todo caso, habrá de

tenerse muy en cuenta las obras a realizar, pues la jurisprudencia «mantiene unos criterios favorables a la declaración de ruina siempre y cuando que la 'anormalidad' obligue a derribar para reponer, esto es, por no tratarse de una reparación simple sino de una reconstrucción» (sentencia de 16 de febrero de 1980, Ar. 1.705), pues los términos «reparación» y «reconstrucción», dice la sentencia de 13 de marzo de 1980 (Ar. 2.187), no sólo no son equivalentes, sino opuestos, ya que su alcance respectivo es tan diferente que sólo constan para lograr su reparación; y que «demolición», «reconstrucción» y «consolidación» exceden del concepto «reparables» que muy cuidadosamente emplea el legislador.

En los casos en que haya de declararse la ruina del edificio no procede imponer al propietario reparaciones, «pues una reparación de tal entidad representaría una solución antieconómica para el propietario y, al mismo tiempo, sería contraria al interés general al perpetuar la conservación de construcciones vetustas y anticuadas, y en muchos casos antihigiénicas, para la concepción moderna de habitabilidad de las viviendas» (sentencia de 31 de marzo de 1980, Ar. 2.286).

Por otra parte, es preciso tener en cuenta que, a los efectos de la aplicación de esta causa de declaración de ruina, es indiferente la cuantía de los daños, ya que éste es otro concepto distinto que no debe involucrarse con aquél, pues la jurisprudencia es constante en declarar que «no es necesaria la concurrencia de los tres supuestos tipificados en el núm. 2 del artículo 183 del vigente texto refundido de la Ley del Suelo»..., «pues debe tenerse en cuenta la condición de las obras a realizar cualquiera que sea el coste de las mismas» (sentencia de 16 de febrero de 1980, Ar. 1.705), y estas mismas afirmaciones se contienen en la sentencia de 26 de febrero de 1980 (Ar. 2.011).

En todo caso, es muy necesario, como antes se ha indicado, atender al verdadero estado de la finca, pues como consigna la sentencia de 20 de marzo de 1980 (Ar. 2.230), «el concepto de estado ruinoso contenido en la usualmente denominada Ley del Suelo constituye, según ha declarado la jurisprudencia interpretadora de la misma, un concepto jurídico indeterminado, criterio de valor y de experiencia, a cuya concurrencia legal liga la norma determinadas consecuencias jurídicas, condigna de aquella calificación, que para ser aplicable a una construcción, requiere la veraz comprobación de encontrarse ésta comprendida en algunos de los supuestos recogidos en la Ley como determinantes del estado de ruina».