

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**  
**RUINA INMINENTE. DECLARACIÓN. EDIFICIOS.**

Improcedencia al no acreditarse dicho estado. Prueba pericial de parte más convincente que informe técnico municipal. Inexistencia de Unidad Predial con inmuebles colindantes previamente declarados en ruina inminente. Inexistencia de situación de urgencia necesaria para declarar una ruina inminente.

**Fallo:** Estimación. Desfavorable al Ayuntamiento.

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. José Javier Oliván del Cacho

En Zaragoza, a dos de junio de dos mil diez.

En nombre de S.M. el Rey, el Ilmo. Sr. Magistrado D. José Javier Oliván del Cacho, Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 5 de los de Zaragoza, habiendo visto el procedimiento ordinario 356/08 en el que ha sido parte, actora Doña J., representada por Doña C., con asistencia Letrada de D. J. y Doña L., D. A., Doña M. y Doña M.V., representados por D. A., con asistencia letrada de D. M. y como demandados el Ayuntamiento de Zaragoza, representado por Doña N., Procuradora, con asistencia del Letrado Consistorial y Z.,S.A., representada por D. F., con asistencia letrada de D. E., siendo objeto del recurso la resolución de 14 de noviembre de 2008.

**HECHOS**

**PRIMERO.-** El día 17 de noviembre de 2008 Doña M., Procuradora de los Tribunales y de Doña J., presentó recurso contencioso-administrativo contra la resolución de 14 de noviembre de 2008, del siguiente tenor:

*“PRIMERO: Hacer extensivo el estado de ruina al edificio sito en (JUSLIBOL), Mayor 9 y 11 al conformar junto con los números 5 y 7 de la misma calle (ya declarado en estado de ruina inminente por sendas providencias de fecha 10 de noviembre de 2008) una unidad estructural.*

*SEGUNDO: Que sea desalojado DE INMEDIATO el edificio por sus moradores.*

*TERCERO: Requerir a la propiedad para que en el plazo de 48 horas, proceda al derribo del inmueble bajo dirección facultativa, aportando certificado técnico visado del comienzo de las obras.*

*CUARTO: Que por los Agentes del Cuerpo de Policía Local, se vigile el debido y exacto cumplimiento de lo anterior y en su caso se proceda al desalojo de cualquier ocupante legal o ilegal, que pueda encontrarse en el interior del edificio en evitación de posibles daños, dando cuenta a los Servicios Sociales en orden a atender al alojamiento temporal de los moradores.*

*QUINTO: Que desde el mismo momento de la notificación de la presente resolución y hasta que se haya efectuado la demolición por la propiedad del inmueble se realicen bajo dirección facultativa las obras provisionales necesarias y se tomen las medidas de precaución precisas para evitar toda clase de daños a personas o cosas.*

*SEXTO: Que la dirección facultativa exigida en los dos apartados anteriores se acredite presentando en este Excmo. Ayuntamiento la certificación correspondiente dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la notificación de la presente resolución.*

*SEPTIMO: Que por la propiedad y bajo dirección facultativa del derribo, se proceda a realizar la condena de las acometidas de agua y vertido en las tuberías generales, levantando las acometidas en toda su longitud, entre las tuberías generales y la fachada de la finca, debiendo dar aviso a la Dirección de Vialidad y*

*Aguas para su seguimiento y control, (...)*”

La admisión a trámite del recurso dio lugar al procedimiento ordinario 356/2008.

**SEGUNDO.-** Con fecha 13 de enero de 2009, D. A., Procurador de los Tribunales y de Doña L. presentó recurso contencioso-administrativo contra el acto administrativo, dando lugar al procedimiento ordinario 29/2009. En el escrito de interposición se solicitó la acumulación de autos, a la que no se opuso la parte demandada.

**TERCERO.-** Mediante Auto se acordó la acumulación de los procedimientos precitados.

**CUARTO.-** Con fecha 24 de febrero de 2009, se presentó escrito por D. A., Procurador de los Tribunales y D. A., D<sup>a</sup> M. y D<sup>a</sup> M.V., en el que se solicitaba la acumulación del procedimiento ordinario 15/09 del Juzgado n<sup>o</sup> 2 de Zaragoza a los presentes autos, por lo que se dio el preceptivo trámite de audiencia.

**QUINTO.-** Mediante AUTO se acordó la acumulación del procedimiento precitado al presente.

**SEXTO.-** Con fecha 13 de marzo de 2009, D. A., Procurador de los Tribunales y de D. A., Doña M. y Doña M., presentó escrito de demanda en cuyo suplico interesaba que se dictara Sentencia "por la que ante la inexistencia de ruina se anule y deje sin efecto la Resolución de Coordinador General del Área de Urbanismo, Arquitectura, Vivienda y Medio Ambiente y Gerente de Urbanismo por delegación de competencias de la M.I. Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de fecha 14 de noviembre de 2008, por la que se hacía extensivo el estado de ruina al edificio sito en Juslibol calle Mayor 9 y 11".

**SÉPTIMO.-** Con fecha 15 de junio de 2009, D<sup>a</sup> C., Procuradora de Doña J., presentó escrito de Demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictara Sentencia por la que se acordara lo siguiente:

*“a.- Estimar el presente recurso contencioso-administrativo interpuesto, contra la Resolución de fecha 14 de noviembre de 2008, notificada ese mismo día, por la que se acuerda la extensión del estado ruinoso del inmueble sito (en) la Calle Mayor, n<sup>o</sup> 11, del Barrio de Juslibol, de Zaragoza, propiedad de la recurrente, acuerdo adoptado por el Coordinador del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza en el expediente n<sup>o</sup> 1.261.334/08 instado por el Servicio de Inspección, Sección de Registro de Solares y Conservación de la Edificación, debiendo declarar nula la misma por no adecuarse a Derecho.*

*b.- Con carácter supletorio y subsidiario a la acción principal acuerde la indemnización a percibir por parte de mi representada (entendiendo la totalidad del edificio de la Calle Mayor, n<sup>o</sup> 11 de Juslibol) la cantidad de 56.311,99 euros (cincuenta y seis mil trescientos once euros con noventa y nueve céntimos), fijada además como cuantía de la presente litis. Todo ello, sin menoscabo de que el Juzgador, en caso de estimar el presente recurso, acuerde que la valoración por el perjuicio ocasionado fuere mayor debido a la imposibilidad de encontrar un inmueble de las mismas condiciones al demolido por parte de la Administración demandada.*

*c.- Condene a la Administración demandada al pago de las costas procesales derivadas de la presente litis”.*

**OCTAVO.-** Con fecha 30 de septiembre de 2009, se presentó escrito de contestación a la Demanda por Doña N., Procuradora de los Tribunales y del Ayuntamiento de Zaragoza, en cuyo suplico interesaba que se dictara Sentencia por la que se rechacen en su integridad cuantas pretensiones se dirigen contra el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza en razón a las cuestiones alegadas y los demás fundamentos procedentes en derecho. Es justo.

**NOVENO.-** Mediante Auto se fijó la cuantía de esta litis como indeterminada y se acordó el recibimiento del pleito a prueba.

**DÉCIMO.-** Practicada la prueba acordada por este Juzgado y presentados los correspondientes escritos de conclusiones, los autos quedaron conclusos para Sentencia.

## **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**PRIMERO.-** Se impugna en esta litis la extensión de la declaración de ruina inminente a los edificios sitios en los números 9 y 11 de la Calle Mayor de la localidad de Juslibol.

**SEGUNDO.-** Del expediente administrativo cabe derivar los siguientes elementos fácticos:

1.- Mediante resolución de 11 de noviembre de 2008, el Consejero de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente resolvió “declarar en estado de ruina inminente el inmueble sito en C/ Mayor 7 (JSL), dado el estado físico y riesgo de hundimiento que presentaba una vez finalizadas las tareas de demolición del edificio colindante”.

2.- Con fecha 13 de noviembre de 2008, el Arquitecto Técnico Municipal Doña I. y el Arquitecto Municipal D. I. emitieron un informe sobre el estado de los edificios en cuestión. Al informe se acompañaba una memoria valorada estimada de las obras de consolidación de un edificio en mal estado en la Calle Mayor nº 9 y 11.

3.- Con fecha 14 de noviembre de 2008, se resolvió “hacer extensivo el estado de ruina al edificio sito en Juslibol Mayor 9 y 11 al conformar junto con los números 5 y 7 de la misma calle (ya declarados en estado de ruina inminente por sendas providencias de fecha 10 de noviembre) una unidad estructural.

**TERCERO.-** La representación de Doña J. glosa los antecedentes administrativos y judiciales del caso de autos, comentando varios pasajes del informe de 15 de noviembre de 2008, del Arquitecto, Sr. L., y recogiendo sus conclusiones del siguiente modo: *"dada la edad del inmueble, no me parece comprometida la estabilidad hasta el punto de ser declarado en ruina inminente (...), las fachadas aparecen aplomadas y con las secciones suficientes no dando la impresión de peligro alguno. Los tirantes colocados no parecen estar en tensión y no se observan grietas verticales en medianeras (...) Una vez comentado el estado estructural del edificio (...) el proceso de derribo debería ejecutarse con el cuidado necesario para no afectar al muro medianero existente entre las dos primeras alturas como pudo comprobar por el sentido de los rollizos de madera y tener un mayor cuidado en las últimas plantas. La edificación actual, formada por dos edificios pertenecientes a un conjunto de cuatro unidades posee una cierta garantía de estabilidad futura"*.

En cuanto a la fundamentación jurídica, se afirma que la ruina inminente exige tres requisitos, a saber: a) una situación de deterioro físico del inmueble o construcción, afectante de tal modo a la seguridad o salubridad de éstos, que determine verdadera urgencia en la demolición; b) la existencia de un peligro actual y real para las personas y cosas proveniente del grado de afección a los intereses públicos de seguridad y salubridad, peligro que es el que provoca precisamente la urgencia en la demolición; y c) ausencia del procedimiento contradictorio u ordinario.

En relación con el primer elemento, se hace referencia a lo que se considera como una posición contradictoria de la Administración, al haberse aportado una “Memoria valorada estimada de las obras de consolidación del edificio en mal estado en la Calle Mayor 9 y 11 de Juslibol”.

Por otro lado, en caso de plantearse por la Corporación la existencia de ruina económica, y de acuerdo con la Ordenanza Municipal reguladora del deber de conservación de la edificación e inspección técnica, se podría haber aportado un informe técnico, y se podrían haber ejecutado obras de consolidación del edificio.

En este sentido, se critica el informe de los técnicos municipales que se

considera menos convincente, que el aportado con su Demanda.

Por su parte, la representación de Doña L. declara, en primer lugar, que dicha señora es copropietaria junto con su hermana Doña J. del inmueble sito en C/ Mayor número 11 del Barrio de Juslibol. Dicho inmueble, según se afirma, era utilizado asiduamente por las copropietarias y su hermano así como por los sobrinos e hijos de éstos para reuniones de amigos y familiares durante todo el año y como lugar de desahogo para toda la familia.

Un segundo dato fáctico que también se destaca tiene que ver con el hecho de que la vivienda fue objeto, de importantes obras de consolidación y reparación en el año 1990; obras que fueron ejecutadas, por condena por el propio Ayuntamiento de Zaragoza, a través de la empresa P. y siguiendo el proyecto del Arquitecto Sr. A. y que alcanzaba a los entonces números 1, 3 y 5 que son los actuales números 7, 9 y 11. De este proyecto, se subraya lo que sigue:

*“En la memoria y planos de este proyecto aparece que los maderos formaban jácenas, vigas y carreras de reparto estaban en buenas condiciones y no precisaron sustitución. Asimismo, se comprueba la existencia de muros de carga entre 35 y 65 centímetros de ancho paralelos y transversales a las fachadas, de forma que los transversales marcaban también las separaciones entre las distintas propiedades, es decir, entre los inmuebles números 7, 9 y 11”.*

Asimismo, se manifiesta que los tres inmuebles referidos tuvieron su origen hace más de 200 años en un único edificio, sin embargo, son tres identidades estructurales distintas e independientes. El número 5, anexo al número 7, era un edificio posterior e independiente de los otros.

Declarada la ruina inminente del número 5, se procedió a declarar la del número 7, teniendo ambos el mismo propietario y estando desocupados. Precisamente, cuando se estaba derribando el número 7, el Arquitecto Municipal propuso la demolición total de los números 7, 9 y 11, al considerar que los números 7, 9 y 11 forman parte de un único edificio y son una identidad estructural.

En este punto, en la demanda se hacen amplios comentarios del informe de parte unido a la Demanda del Arquitecto, Sr. C., del que se deduce que los números 7, 9 y 11 no formaban una unidad estructural. Ello es así, recogiendo lo informado por el perito, porque:

*“(…) está constatado objetivamente que si existían muros de carga coincidentes con las particiones entre propiedades, precisamente en el plano vertical, y trabados o arriostrados entre sí, mediante los dos muros de fachada, y otro más situado en el plano vertical de la cumbrera cubierta.*

*Al estar estas fachadas arriostradas perpendicularmente por los muros de carga transversales, de igual o mayor grosor que la fachada, no existen problemas de inestabilidad residual, una vez derribado, el número 7, los números 9 y 11 seguían en pie y sus forjados y pavimentos no presentaban daños”.*

También, con base en el informe de parte, se niega que existieran fisuras y grietas de diversa antigüedad y consideración en muros, tabiques y techos del edificio, así como que el importe de las obras a realizar supusiera un 79,64 % del valor del edificio, ya que el perito de parte defiende que las obras a realizar supondrían el 8,62 % del valor del inmueble.

Un hecho adicional sobre el que también se llama la atención consiste en la labor de retirada de enseres que realizó la actora con el auxilio y permiso de los Bomberos.

Ya, en la fundamentación jurídica, se niega que concurrieran los presupuestos de la ruina inminente, esto es, la existencia de daños graves, generalizados e irreversibles; que la ejecución de medidas para mantener la construcción fuera inútil o arriesgada, y que la demora en la demolición implicara un peligro real.

Varios datos fácticos son citados para demostrar lo anterior, a saber: a) la relativamente reciente rehabilitación; b) la inspección realizada por el perito Sr. C. antes del derribo y las fotografías aportadas, siendo los únicos daños existentes aquellos que derivaban de un inadecuado sistema de derribo; c) ausencia de elementos de apeo, apuntalamientos o medios auxiliares desde que se inició el derribo del número 5 y hasta que se concluyó el derribo de los números 9 y 11, esto es, durante un período de 12 días.

Finalmente, se dice que el perjuicio que sufrirán los actores es grave, porque

se va a producir una pérdida importante de aprovechamiento edificatorio en caso de levantarse un nuevo inmueble.

Por su parte, la representación de los Sres. V., propietarios del inmueble número 9 de la Calle Mayor, que es la misma que la de Doña L., ha seguido su mismo planteamiento en la correspondiente demanda.

A estas alegaciones, se ha opuesto, en primer lugar, la representación de la Corporación demandada. En primer lugar, el Sr. Letrado Consistorial comenta, y recoge parte del Plan Especial del Galacho de Juslibol (aprobado por Decreto 89/2007, de 8 de mayo), del que menciona el dato de que el suelo de los cuatro inmuebles afectados por la declaración de ruina “está constituido por terrazas cuaternarias depositadas sobre yesos miocenos”.

En segundo término, se ha plasmado el contenido del informe del Arquitecto de la Corporación que militaba a favor de realizar la total demolición del inmueble en aras de garantizar la seguridad de las personas.

Seguidamente, se analizan las implicaciones de la regulación de la ruina inminente y, en concreto, al Letrado municipal se detiene en valorar los conceptos jurídicos indeterminados que son decisivos a estos efectos, esto es, la existencia de urgencia o de peligro.

Ya, en la fase de conclusiones, la representación de D. A. ha comentado la prueba practicada señalando que, de la misma, se desprende la inexistencia de daños graves generalizados e irreversibles en las casas números 9 y 11 de la Calle Juslibol.

Así, respecto a la prueba de interrogatorio de Doña L.G., se dice que la misma fue concluyente al afirmar que la vivienda estaba en buen estado y que había, incluso, encargado dos años antes a un albañil el retejado de parte de la cubierta. Estas consideraciones son coherentes, según se afirma, con las fotografías obtenidas de Google.

En relación con los testigos peritos presentados por dicha parte (el aparejador Sr. F. y el Arquitecto Sr. R.T.), se subrayan sus manifestaciones sobre la ausencia de signos de ruina. En concreto, se expresa:

*“Las fotografías aportadas con el informe pericial y tomadas poco antes del derribo de los inmuebles nos muestran el interior de ambas casas y en ellas se comprueba la inexistencia de esos daños que además deberían haber sido ‘graves, generalizados e irreversibles’ para haber podido fundamentar un estado de ruina inminente. Esos daños brillan por su ausencia y únicamente aparece la mencionada grieta en el muro de carga medianero entre las casas 7 y 9 (fotos 47 y 53). Esta grieta como dice el informe pericial y el perito Sr. C. aclaró en la vista es muy reciente y ocasionada por golpes directos de la pala que efectuó el derribo (las aristas, el ser vertical, etc...), y no compromete para nada la estabilidad y seguridad del inmueble, precisando únicamente ser sellada. De haber sido consecuencia de problemas estructurales la grieta sería antigua y horizontal, lo que no es obviamente el caso. Las fotografías nos muestran claramente que en las casas 9 y 11 no sólo no había daños ni graves ni generalizados, ni irreversibles, sino que se encontraban en un muy aceptable estado de conservación”.*

Por su parte, también se asevera que las periciales de los señores L. y C. son concluyentes al afirmar que no había daños ni signos de ruina en los inmuebles de auto, ya que únicamente había una filtración ya reparada y una grieta en el medianil entre los n. 7 y 9, que no revestía peligro. Asimismo, como consecuencia del inadecuado método de demolición se causó daño en la casa nº 9 consistente en el derribo de la pared medianera en la última planta entre esta casa nº 9 y nº 7, pero tampoco provocaba daños irreversibles “porque en las fotografías mencionadas se observa la existencia de un muro de carga, también divisorio de las propiedades 7 y 9 con rollizos apoyados sobre el mismo, a excepción de parte de la última planta en la que las viguetas del tejado apoyan en una jácena de madera que a su vez se empotra en el muro de la fachada por lo que era estructuralmente innecesaria la prolongación del muro de carga en esta planta y se realizó una pared divisoria que es la que, derribó la pala, sin por ello afectar a la seguridad del edificio”.

También, se menciona la prueba documental atinente al proyecto del Arquitecto Sr. A., de la que se deriva que el inmueble fue reparado en 1991.

Y, en lo que afecta a las lesiones del inmueble, se concluye que “al menos tres arquitectos superiores y un aparejador que inspeccionaron los inmuebles poco antes

de su derribo coinciden en la inexistencia, no ya de daños graves, sino de daños en los inmuebles y coinciden en la inexistencia de la ruina”.

Por lo que se refiere a la existencia de peligro real e inminente, se niega su concurrencia con base en que no se pusieron apeos ni se apuntalaron inmuebles, ni se cortó la calle en los días que mediaron entre el derribo del n° 7 y el derribo de los n. 9 y 11, y si se autorizó la retirada de enseres a un numeroso grupo de personas y durante un largo período de tiempo.

Otro hecho controvertido sobre la unidad predial de los inmuebles es resuelto por esta representación afirmando su independencia estructural, con base en la existencia de los muros de carga divisorios entre propiedades y del resto de muros de carga con apoyo en los rollizos.

La representación de Doña J., en su escrito de conclusiones, señala que “de las pruebas practicadas se acredita que el inmueble n° 11 de la calle Mayor de Juslibol no necesitaba de asentamientos externos para mantener su verticalidad. La existencia muros medianiles tanto entre el n° 9 como del n° 15 (de nueva construcción) serían motivo suficiente para evitar la existencia del estado ruinoso del inmueble”. Asimismo, se critica la labor de derribo de los inmuebles, ya que “de haber obrado conforme a la buena praxis se habrían acometido catas en los muros medianiles del inmueble, así como proceder al corte de los rollizos una vez comprobado, como así lo sabía ya el Sr. Z. Con este acto, se habría solventado el problema de la demolición del inmueble”.

Por su parte, la representación municipal, tras recordar la tipología, del suelo del núcleo de Juslibol, parte de que ninguno de los informes emitidos ha podido acreditar la inexistencia de unidad estructural de los números 5, 7, 9 y 11 de la calle de autos. Asimismo, de la prueba practicada (fundamentalmente, del informe del Arquitecto Municipal), deriva que “la división entre las distintas propiedades no gozan de las condiciones de seguridad constructiva de carácter individual, sino que estructuralmente viene determinada por la configuración de un solo edificio en el que conviven varias propiedades que comparten la caja edificatoria común, de la que forman parte los muros verticales, verdaderos sustentadores del edificio, y cuya desaparición por aquellas declaraciones de ruina dejaba al resto de las edificaciones en condiciones de inestabilidad que podían ocasionar peligro de hundimiento, ya que, aún admitiendo a los meros efectos dialécticos, la `existencia de muros hasta la segunda planta`, ello provocaría una situación de inestabilidad del edificio digna de tener en cuenta a los efectos de declaración de ruina, puesto que, y siguiendo la tesis del Sr. L. `...el proceso de derribo comenzado en este edificio colindante, debería ejecutarse con el cuidado necesario para no afectar al muro medianero existente en las dos primeras alturas, como se pudo comprobar por el sentido de los `rollizos` de madera y tener un mayor cuidado en las dos últimas plantas, a las que no llega dicho muro medianero”.

Asimismo, se subraya lo señalado por el Arquitecto Sr. L. cuando afirma que “el edificio posee una cierta garantía de estabilidad futura, pero una vez derribado uno de estos edificios las proporciones entre la base y la altura de sólo el edificio con el n° 11, resultarían desfavorables para garantizar su completa seguridad estructural, al menos hasta que no se ejecutase el nuevo edificio colindante”.

Por otro lado, se relativizan las conclusiones del perito Sr. C. y se insiste en la concurrencia de una unidad predial “en la que todos sus elementos arquitectónicos, estructural o de funcionamiento relacionados forman un cuerpo constructivo único, que data de la misma fecha y que forma una manzana rectangular rodeada de calles sin que se dé la circunstancia de dos o más cuerpos estructural y funcionalmente separables, autónomos e independientes”.

Finalmente, la representación de la aseguradora ha examinado los informes emitidos y obrantes en autos y ha otorgado prevalencia al informe municipal y a su ratificación en el período probatorio.

**CUARTO.-** La resolución de esta litis exige, en primer lugar, recordar que se ha impugnado en esta litis la extensión de la declaración de ruina inminente a los edificios sitios en los números, 9 y 11 de la Calle Mayor de Juslibol; ruina inminente que ya había sido declarada poco antes respecto a los inmuebles con los números 5 y 7 de la misma Calle Mayor.

Un segundo dato a tener en cuenta tiene que ver con la regulación aplicable, que no es otra que el art. 191.4 de la Ley Urbanística de Aragón de 1999, que reza así: *“4.- Si existiere urgencia y peligro en la demora, por motivos de seguridad, el Alcalde, bajo su responsabilidad, aunque a costa de los obligados por la declaración de ruina, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes, garantizando los derechos de éstos”*.

Este apartado 4 del art. 191 debe interpretarse sistemáticamente con el art.191.1, donde se prescribe que la declaración de ruina exigirá la previa audiencia de los titulares y moradores del inmueble, “salvo inminente peligro que lo impidiera”.

La redacción del precepto autonómico, coherente con la de los antecedentes normativos estatales, permite traer a colación, la construcción jurisprudencial, por la que se delimita la noción de ruina inminente. Así, en la Sentencia del Tribunal supremo de 2 de abril de 1996, EDJ 2571, se han citado los siguientes elementos definitorios:

*“(…) por una parte, una situación de deterioro físico del inmueble o construcción, afectante de tal modo a su seguridad, que determine verdadera urgencia en su demolición, y por otra, la existencia de un peligro actual y real para las personas o las cosas que también la determine”*.

Ciertamente, la posición municipal contaba con un elemento muy importante a su favor, cual es el contenido del informe técnico emitido por el Sr. Arquitecto Municipal, así como su ratificación, vía informe, en el seno de este procedimiento judicial. Y es que existen numerosos pronunciamientos judiciales que dan, en principio, prevalencia a los informes técnicos municipales sobre los aportados por los interesados en esta materia (sirva de ejemplo la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 1996, EDJ 10286).

Ocurre que, a pesar de ello, lo cierto es que la prueba practicada a instancia de la actora ha tenido mayor fuerza de convicción a la hora de verificar la existencia, o no, de los elementos definitorios de la ruina inminente, y ello a pesar de que se trata de informes elaborados a instancia de parte. En efecto, las elocuentes explicaciones ofrecidas en el acto de la comparecencia de la prueba han llevado al convencimiento de que, efectivamente, no se apreciaba una situación de riesgo inminente, debido, entre otras cosas, a la inexistencia una unidad predial de los inmuebles 9 y 11 de la Calle Mayor de Juslibol con los que se había declarado la ruina inminente con anterioridad (los sitios en los números 5 y 7), en función de su mal estado. Ello, es así, porque, si bien tenían un origen común y compartían algunos elementos constructivos, lo cierto es que contaban con estabilidad suficiente en virtud de las fachadas y de los muros de carga medianeros a pesar de que éstos no se prolongaban por la planta de bajo cubierta.

Por otro lado, en los informes de los señores L. y C. también se ha hecho amplia referencia al estado de los inmuebles desde la perspectiva de la concurrencia de problemas de seguridad hasta el punto que puede concluirse que no se ha acreditado por la Administración, con la fuerza suficiente a la vista de la prueba anterior, que se impusiera una actuación expeditiva, como la encuadrada en el concepto legal y jurisprudencia de la ruina inminente.

Así, el Sr. C. declaró que no había ruina peligrosa y, ni siquiera después del derribo parcial se apreciaron signos de esta situación. También, se ha hecho mención al estado de la cubierta del nº 11 donde existía una gotera que había afectado a la estabilidad del cañizo, pero que no exigía la restauración de la cubierta. También se rechaza el axioma manejado por la demandada, según el cual, el edificio se mantendría en pie si es de bajo de altura y ancho de base. En este punto, se insiste, en la importancia de los muros de carga de los que no existe prueba alguna de que hubieran perdido verticalidad.

Por su parte, el Sr. L. ha declarado que, con obras mínimas, se podía haber mantenido el edificio, añadiendo que el estado del inmueble era correcto y que no había riesgo inminente.

A ello, hay que unir que el Arquitecto técnico, Sr. F., al inspeccionar el nº 11 no apreció signos de ruina, a pesar de que ese era su objetivo (“fui a buscarlos y no los vi”). Finalmente, aunque sea a título meramente complementario, también hay que recoger el testimonio del Arquitecto y cuñado de uno de los titulares, Sr. R.,

quien tampoco apreció daños importantes o peligro en las construcciones de autos.

Por el contrario, las explicaciones del Arquitecto Técnico al servicio de la mercantil que derribó los edificios, Sr. M., han sido poco concluyentes a la hora de describir la situación de ruina inminente de los inmuebles de los actores. E incluso dicho señor se ha referido a que el estado de los edificios sitios en los números 5 7 era peor que el de los edificios de autos.

También, ha contribuido a la decisión de este Juzgado el hecho de que, finalmente, se permitiera desalojar el inmueble sin ninguna medida de control especial por los bomberos durante unas horas y que no se colocaran apeos u otras medidas, de seguridad.

Finalmente, tampoco es irrelevante el hecho de que se hubieran realizado obras de rehabilitación en un momento temporal no muy lejano, principios de los años noventa, lo que también milita a favor de considerar que no existía una situación de urgencia.

De ahí que deba estimarse el presente recurso contencioso-administrativo y anularse el acto objeto de impugnación, al no haberse justificado de modo suficiente que la situación de los inmuebles exigiera una declaración de ruina inminente, puesto que, se insiste en ello, no se ha acreditado que el estado de los inmuebles fuera tan malo como para proceder a su demolición inmediata sin seguirse el trámite ordinario del procedimiento de ruina (en tal sentido, Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 1998, EDJ 29729).

**QUINTO.-** En una de las demandas (en concreto, en la de Doña J.G.), se ha articulado una denominada pretensión subsidiaria o supletoria, de carácter indemnizatorio. Ocurre que la propia caracterización de esta pretensión como subsidiaria o supletoria (y no como subordinada a la estimación de la pretensión principal) lleva a que este Juzgado no se pronuncie sobre dicha cuestión indemnizatoria. A este razonamiento formal, pero relacionado con el principio de congruencia (art. 33 de la Ley Jurisdiccional), hay que añadir, la propia posición del Tribunal Supremo en la reciente sentencia de 2 de Julio de 2009, EDJ 158124.

De ahí que, en su caso y si procediere, deba instarse por los interesados un expediente de responsabilidad *ad hoc*, en el que deberán valorarse los eventuales perjuicios sufridos y la incidencia que pueda tener en la eventual determinación de la responsabilidad patrimonial factores como la existencia, o no, de una ruina ordinaria o el deber jurídico de soportar decisiones de la Administración cuando éstas son el resultado de la aplicación de conceptos jurídicos indeterminados de difícil interpretación y aplicación en la realidad.

**SEXTO.-** No se hace especial pronunciamiento en materia de costas, ex art. 139 de la Ley Jurisdiccional.

### **FALLO**

Se estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto frente a la resolución del Gerente de Urbanismo de 14 de noviembre de 2008, que se anula, al no ser conforme a derecho, al no haberse acreditado que los inmuebles en cuestión estuvieran en una situación de ruina inminente; sin costas.

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