



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3  
Calle Gutierrez Solana s/n Edificio Europa  
Santander  
Teléfono: 942-367338  
Fax.: 942-367339  
Modelo: TX004

Proc.: PROCEDIMIENTO ORDINARIO  
Nº: 0000341/2014  
NIG: 3907545320140001034  
Materia: Urbanismos y Ordenación del Territorio  
Resolución: Sentencia 000044/2018

Intervención:	Interviniente:	Procurador:	Abogado:
Demandante		EVA MARIA RUIZ SIERRA	JUAN JOSE DEL VAL MARTINEZ
Codemandado			ANGELA SANTURTUN MORAGUES
Ddo.admon.local	AYUNTAMIENTO DE SANTANDER	MARIA GONZÁLEZ-PINTO COTERILLO	

### SENTENCIA nº 000044/2018

En Santander, a uno de Marzo de dos mil dieciocho.

Vistos por D<sup>a</sup>. Ana Rosa Araujo Rugama, Magistrado-Juez del Juzgado de lo contencioso administrativo nº 3 de Santander los autos del Procedimiento Ordinario 341/2014, seguidos a instancia de representado por la Procuradora de los Tribunales, Sra. Ruiz Sierra, actuando bajo la dirección del letrado Sr. Del Val Martínez; contra el Ayuntamiento de Santander, representado por la Procuradora Sra. González Pinto Coterillo y actuando bajo la dirección letrada del Sr. De la Vega Hazas Porrúa; y en calidad de codemandado, representado y defendido por la letrada Sra. Santurtún Moragues; dicto la presente resolución con base en los siguientes:

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**-El recurso contencioso administrativo se interpuso contra la resolución dictada por el Concejal de Infraestructuras, Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Santander, de 29 de Agosto de 2.014, por

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: [https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd\\_web/index.html](https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/index.html) Fecha y hora: 01/03/2018 13:44

Firmado por: Ana Rosa Araujo, Miguel Angel López  
Código Seguro de Verificación 3907545003-726eed0f3b0f734a29e116ddacbf09425kOAA==



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: [https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd\\_web/index.html](https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/index.html) Fecha y hora: 01/03/2018 13:44

Código Seguro de Verificación 3907545003-726eed0f3b0f734a29e116ddacb6f09425KOAA==  
Firmado por: Ana Rosa Araujo, Miguel Angel López

la que se ordena a la Comunidad de Propietarios de los Edificios , el apuntalamiento urgente del inmueble en el plazo máximo de un día hábil, realizar los estudios precisos para poder tomar las medidas urgentes de reparación que requiere la estructura, especialmente en la cámara de aire bajo rasante, en el plazo máximo de un mes y elaborar un proyecto completo de rehabilitación estructural que observe la reparación completa del edificio para adecuarlo a las condiciones de seguridad exigibles en el plazo de tres meses. Todo ello con apercibimiento de ejecución subsidiaria.

Con fecha de 24 de Junio de 2.015 se interpuso recurso contencioso administrativo contra la resolución del ayuntamiento de Santander, de 20 de Mayo de 2.015 por la que se declara que no hay situación de ruina en dicho inmueble y se ordena a la propiedad la realización de obras de conservación necesarias para mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble. Dicho recurso dio lugar a PO 224/2.015 seguido ante el Juzgado nº 1 , que posteriormente se acumuló al presente procedimiento.

**SEGUNDO.-** El recurrente formalizó demanda en cuyo suplico se interesa que se dicte sentencia por la que estimando el recurso se anulen las resoluciones recurridas y se declare que citado inmueble está en situación de ruina económica, técnica o urbanística.

El Ayuntamiento demandado y codemandado contestaron a la demanda interesando su desestimación.

La cuantía se fijó en indeterminada y superior a 30.000 euros.

**TERCERO.-** Se recibió el pleito a prueba siendo admitidos los medios que constan en autos.

Practicadas las declaraciones testificales y periciales las partes presentaron conclusiones, declarándose los autos conclusos para dictar sentencia.



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Dos son las resoluciones recurridas:

.-La resolución dictada por el Concejal de Infraestructuras, Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Santander, de 29 de Agosto de 2.014, por la que se ordena a la Comunidad de Propietarios de los Edificios , el apuntalamiento urgente del inmueble en el plazo máximo de un día hábil, realizar los estudios precisos para poder tomar las medidas urgentes de reparación que requiere la estructura, especialmente en la cámara de aire bajo rasante, en el plazo máximo de un mes y elaborar un proyecto completo de rehabilitación estructural que observe la reparación completa del edificio para adecuarlo a las condiciones de seguridad exigibles en el plazo de tres meses. Todo ello con apercibimiento de ejecución subsidiaria.

.-La resolución del ayuntamiento de Santander, de 20 de Mayo de 2.015 por la que se declara que no hay situación de ruina en dicho inmueble y se ordena a la propiedad la realización de obras de conservación necesarias para mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble.

Frente a las resoluciones recurridas se alza el recurrente alegando que concurre ruina técnica, económica o urbanística.

Ayuntamiento demandado y codemandado negando la existencia de ruina, interesaron la desestimación de la demanda.

**SEGUNDO.-** La primera de las resoluciones recurridas se dicta al amparo de los artículos 200 y 201 de la Ley 2/2.001:

“. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio cultural y rehabilitación urbana.

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: [https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd\\_web/index.htm](https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/index.htm) Fecha y hora: 01/03/2018 13:44

Firmado por: Ana Rosa Araujo, Miguel Angel López  
Código Seguro de Verificación: 3907545003-726eed0f3b0f734a29e116ddac6f09425kOAA==



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: [https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd\\_web/index.html](https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/index.html) Fecha y hora: 01/03/2018 13:44

Firmado por: Ana Rosa Araujo, Miguel Angel López  
Código Seguro de Verificación 3907545003-726eed0f3b0734a29e116dda6b6f09425kOAA==

La determinación de las condiciones de conservación se llevará a cabo por los Ayuntamientos, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

2. Constituirá límite del deber de conservación de las edificaciones e instalaciones los supuestos de ruina previstos en el artículo 202 de esta Ley.

3. El incumplimiento de los deberes de uso y conservación habilitará para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o la aplicación del régimen de edificación o venta forzosa.

Artículo 201 Órdenes de ejecución:

“1. Los Ayuntamientos, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrán ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar los terrenos y edificaciones en las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo anterior. En particular, y sin que sea preciso que las actuaciones estén previamente incluidas en un plan de ordenación, las órdenes de ejecución se dirigirán especialmente a la realización de las obras indispensables para preservar en condiciones adecuadas las fachadas y espacios visibles desde la vía pública, mantener la limpieza y vallado de solares, y retirar carteles y elementos impropios.

2. Las órdenes de ejecución se adoptarán previa audiencia de los interesados y detallarán las obras y actuaciones que deban realizarse, con indicación de su plazo de ejecución. Ello no obstante, durante el plazo de ejecución los interesados podrán ofertar al Ayuntamiento alternativas dirigidas a la misma finalidad y solicitar y obtener, en tal caso, la ampliación del plazo inicialmente otorgado.

3. Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde. Ello no obstante, el Ayuntamiento podrá ofrecer las ayudas y subvenciones que considere apropiadas.

4. Cuando en edificios protegidos la obra a realizar exceda del deber legal de conservación, el exceso deberá sufragarse con cargo a fondos municipales. El Ayuntamiento incluirá la subvención correspondiente en la propia orden de ejecución, sin perjuicio de la posterior valoración definitiva.



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: [https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd\\_web/index.htm](https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/index.htm) Fecha y hora: 01/03/2018 13:44

Código Seguro de Verificación 3907545003-726eed0f3b0f734a29e116ddacbf09425kOAA==  
Firmado por: Ana Rosa Araujo, Miguel Ángel López

5. Los propietarios interesados que consideren que las obras a realizar exceden del deber de conservación podrán solicitar las subvenciones a que hace referencia el apartado anterior o la declaración del estado de ruina de las edificaciones.

6. El incumplimiento de las órdenes de ejecución podrá conllevar la ejecución subsidiaria de la misma o la imposición de multas coercitivas de 50.000 a 500.000 pesetas, reiterables en intervalos de tres meses y hasta el límite del deber legal de conservación para lograr la ejecución de las obras ordenadas.”

Citada resolución es ajustada a derecho toda vez que se basa en el informe del técnico municipal y se dicta con anterioridad a que por el recurrente se inste la declaración de ruina. Por tanto, el ayuntamiento se limita a cumplir con los preceptos anteriores en el sentido de garantizar la seguridad del edificio mediante los apuntalamientos señalados y presentación de proyectos de reparación conforme a su deber de conservación, sin perjuicio lógicamente de lo que acaeciera en el expediente de ruina, en el que finalmente no se apreció la misma. Ahora bien, en el momento en el que se dictó citada resolución no se infringió normativa alguna, sino al contrario, se actuó de conformidad con la obligación de conservación de los propietarios que prevé la norma. Sin perjuicio de que en caso de estimarse el recurso frente a la segunda resolución, carecería de eficacia la primera.

**TERCERO.-** Respecto a la segunda de las resoluciones recurridas por las que se deniega la ruina instada por el recurrente, hemos de estar al contenido del art. 202 LOTRUS:

"1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará la situación de ruina y acordará la total o parcial demolición del inmueble, previa audiencia del propietario y, en su caso, de los inquilinos y de la Administración competente en materia de patrimonio cultural, salvo ruina inminente que lo impidiera.



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: [https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd\\_web/index.html](https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/index.html) Fecha y hora: 01/03/2018 13:44

Código Seguro de Verificación 3907545003-726eed0f3b0f734a29e116ddac6b09425kOAA==

Firmado por: Ana Rosa Araujo, Miguel Ángel López

Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser demolidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento en el plazo establecido por la declaración. En el caso de bienes culturales y otros bienes catalogados se adoptarán las medidas más adecuadas a la finalidad conservadora que justificó su protección.

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

- a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera en el plazo señalado lo acordado en la declaración de ruina el Ayuntamiento lo ejecutará a costa del obligado.

4. En casos de urgencia y cuando la amenaza de ruina ponga en peligro la seguridad de las personas y bienes, el Alcalde ordenará el inmediato desalojo del inmueble y las demás medidas que resulten estrictamente necesarias para evitar dichos daños.

5. En el caso de bienes formalmente sujetos a la legislación del Patrimonio Cultural se estará a lo específicamente dispuesto en dicha normativa sectorial."

Tal y como señala la Sentencia de 6 de Julio de 2.016, del Juzgado de lo CA Nº1 de Santander:

"Cierto es que los conceptos legales de ruina técnica y económica son conceptos objetivos que remiten a la apreciación de la situación del estructural del inmueble y del coste de su consolidación o conservación. Pero también es cierto que la interpretación y aplicación de esos conceptos no puede aislarse del sentido de la institución y de los valores e interés que puede poner en juego. Y en este sentido, debe señalarse que, de los términos del precepto resulta que la declaración de ruina no conlleva, necesariamente, la solución de demolición, la cual supone la terminación del deber de conservación (salvo ciertos aspectos de seguridad mientras se tramita la ruina y se lleva a cabo la demolición).



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: [https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd\\_web/index.html](https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/index.html) Fecha y hora: 01/03/2018 13:44

Firmado por: Ana Rosa Araujo, Miguel  
Angel López

Código Seguro de Verificación 3907545003-726eed0f3b0f734a29e116ddac6f09425kOAA==

Debe tenerse en cuenta que los conceptos legales de ruina, aunque bien delimitados, permiten cierta variación en atención a las circunstancias concurrentes, e, igualmente, debe considerarse la justicia del caso no se logra con la simple aplicación mecánica del criterio legal, debiéndose tener en cuenta cuantas circunstancias y situaciones aparezcan como jurídicamente relevantes, eso sí, siempre dentro de lo que permite el Derecho aplicable al caso.

Como factores y que matizaciones que podrían introducirse en la aplicación de los criterios legales, a fin de dar entrada a esa ponderación proporcional de valores se han señalado algunos como los siguientes:

1.- En cuanto a la ruina técnica, puede acentuarse el requisito de que el agotamiento estructural sea generalizado, de tal manera que aunque el edificio presente partes en mal estado que requieran su reconstrucción, no quepa declarar la ruina, ni total ni parcial, si el estado de esas partes no determina la eliminación de la virtualidad portante del resto de la estructura, siendo, por ende, posible el mantenimiento de la funcionalidad del edificio con las reparaciones que sean precisas.

Además, deben considerarse los avances de las técnicas de reparación, de tal manera que no pueda llegarse a una conclusión fácil y formalista de necesidad de reconstrucción, por atender a modos de reparación periclitados o no suficientemente adaptados.

2.- Y, en cuanto a la ruina económica, hay que afirmar, por una parte, que en la determinación del valor actual del edificio debe considerarse la funcionalidad actual del mismo; y así, si la misma es vivienda, debe apreciarse el llamado valor de sustitución, es decir, el coste de otra vivienda en similares circunstancias de tiempo y lugar; y, por otra parte, que los gastos a considerar son únicamente los necesarios para la reparación indispensable a fin de que se garantice la funcionalidad del edificio en condiciones aceptables de seguridad y salubridad, debiéndose tener especial cuidado en no computar costes relativos a elementos de ornato o a reparaciones convenientes pero no estrictamente necesarias al fin sobredicho.”

Descendiendo al supuesto sometido a enjuiciamiento, para resolver la controversia hemos de valorar principalmente los informes periciales al



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: [https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd\\_web/Index.html](https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/Index.html) Fecha y hora: 01/03/2018 13:44

Código Seguro de Verificación 3907545003-726eed0f3b0f734a29e116dda6b6f09425kOAA==

Firmado por: Ana Rosa Araujo, Miguel  
Angel López

tratarse de una cuestión fáctica. Contamos con el informe aportado por el recurrente, el informe del técnico municipal y el de la perito judicial. Los de parte alcanzan conclusiones opuestas entre sí, tomando esta juzgadora el informe del perito judicial, objetivo e imparcial en esencia, para resolver la cuestión. De dicho informe resulta acreditado sin duda alguna la existencia de ruina económica, pues tomemos cualquiera de los dos valores determinados por la perito, 736.247,68 euros o 313.020, 44 euros, resulta que el informe de las reparaciones imprescindibles ascienden a 677.474,84 euros, superando por tanto la reparación el 50% del valor de la edificación. Pero es que a mayor abundamiento, de dicho informe, podemos también inferir que concurre ruina técnica toda vez que la perito tras detallar todas las deficiencias que presenta, concluye que el estado de cimentación y de estructura a nivel general es deficiente, así como la cubierta, requiriendo importantes reparaciones.. Podemos por tanto concluir con base en dicho informe que existe un agotamiento generalizado de los elementos más importantes del edificio. Ruina urbanística no concurre, toda vez que las obras se podrían realizar al amparo del planeamiento.

Debemos por lo expuesto estimar el recurso frente a dicha resolución por existir ruina técnica y económica que sin embargo aquella denegó.

**CUARTO.-** Estimándose parcialmente el recurso, no ha lugar a la imposición de costas, ex artículo 139 LJCA.

## FALLO

ESTIMO PARCIALMENTE el recurso contencioso administrativo interpuesto por [redacted] representado por la Procuradora de los Tribunales, Sra. Ruiz Sierra y anulo la resolución del ayuntamiento de Santander, de 20 de Mayo de 2.015, declarando que el



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

inmueble objeto de litigio está en situación de ruina económica y técnica, sin imposición de costas.

Notifíquese esta resolución a las partes personadas, haciéndoles saber:

### MODO DE IMPUGNACIÓN

*Recurso de apelación en un efecto ante este órgano judicial en el plazo de **QUINCE DIAS** desde su notificación, debiendo acompañar el documento que acredite el ingreso de **50 EUROS** en la cuenta de consignaciones de este Órgano Judicial en Banco de Santander con el número **390300000034114** debiendo especificar en el campo "concepto" del documento de resguardo de ingreso que se trata de un "**Recurso**" seguido del código "**22 Contencioso-Apelación (50 €)**", y en el campo de observaciones, **la fecha de la resolución** objeto de recurso en formato **dd/mm/aaaa**. Los ingresos deberán ser **individualizados** para cada resolución recurrida, con el apercibimiento de que no se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.*

*Quedan exentos de su abono, en todo caso, el Ministerio Fiscal, el Estado, las Comunidades Autónomas, las Entidades Locales y los Organismos Autónomos dependientes así como aquellos que tengan reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita (disposición adicional decimoquinta de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, añadida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial).*

Así por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.

El/La Magistrado-Juez

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Ilmo./a Sr/a. Magistrado-Juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el día de su fecha. Doy fe.

Doc. Electrónico garantizado con firma electrónica. Dirección para verificación: [https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd\\_web/index.html](https://portalprofesional.juscantabria.es/scdd_web/index.html) fecha y hora: 01/03/2018 13:44

Firmado por: Ana Rosa Araujo, Miguel Angel López

Código Seguro de Verificación 3907545003-726eed0f3b0734a29e116ddacbf09425kOAA==

