



**SENTENCIA N° 8**

En la ciudad de Jaén a 15 de enero de 2019

Vistos por el Ilmo. Sr. D. Humberto Herrera Fiestas, Magistrado del Juzgado de lo Contencioso Administrativo n° Tres de Jaén, los presentes autos de procedimiento ORDINARIO registrados al n° 1009/17, interpuesto por D. Diego Moya Siles, representado por la procuradora Sra. Millán Colomer y defendido por el letrado Sr. Martín Valdivia, contra Ayuntamiento de Alcalá la Real, asistido del letrado Sr. Cano Zafra, y D. Antonio Rosales Rosales, D<sup>a</sup> María Ibañez Ávila y Grupo Inmobiliario Roype SL, representados por la procuradora Sra. Aguayo Mudarra y defendidos por el letrado Sr. Jiménez Aguayo.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por el recurrente se interpuso recurso contencioso administrativo contra el Ayuntamiento de Alcalá la Real. Admitido a trámite el recurso, se acordó reclamar el expediente administrativo, que fue aportado.

**SEGUNDO.-** Presentada la demanda, se dio traslado a los demandados, que se opusieron a ella. Abierto periodo probatorio, se practicaron las documentales y testificales propuestas, formulando las partes sus conclusiones tras ello, y quedando los autos para sentencia.

**TERCERO.-** Se han observado las prescripciones legales en la tramitación del recurso.



Código Seguro de verificación:UXCrWbqCWe1FLascO+su4g==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	HUMBERTO HERRERA FIESTAS 16/01/2019 09:41:48	FECHA	16/01/2019
	MARIA TERESA NAVARRO CASTELLANO 16/01/2019 13:11:58		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	1/9



UXCrWbqCWe1FLascO+su4g==



**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** El actor, que disfruta en calidad de arrendatario un local comercial en el inmueble sito en la Avenida de Andalucía nº 10, impugna el decreto 17/1648 por el que se declara el mismo inmueble en ruina urbanística al quedar acreditada la concurrencia del supuesto previsto en el art. 157.a) en relación con el 155.3 de la LOUA a causa del incumplimiento del deber de conservación por parte de los propietarios.

**SEGUNDO.-** Dispone el art.155.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que *"Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones".* El apartado 2 refiere que *"El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación".* Y el apartado 3 señala que *"El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable"* y, según el apartado 4, las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios



Código Seguro de verificación:UXCrWbqCWe1FLascO+su4g==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	HUMBERTO HERRERA FIESTAS 16/01/2019 09:41:48	FECHA	16/01/2019
	MARIA TERESA NAVARRO CASTELLANO 16/01/2019 13:11:58		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	2/9
	UXCrWbqCWe1FLascO+su4g==		



UXCrWbqCWe1FLascO+su4g==



dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

Por su parte, el art. 157.1.a) LOUA dispone que "Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos: a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley"

Con independencia de las causas que han llevado a la situación física actual del inmueble, la cuestión controvertida se centra en determinar si el coste de las obras necesarias para conseguir devolver el inmueble a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural legalmente exigibles supera o no la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

**TERCERO.-** Como dice la STSJ Andalucía, Sala de Granada de 27 de julio de 2015 " La situación de ruina de un edificio reconocida en un acto administrativo, ya venga especificada como inminente, o como técnica, económica o urbanística que pueden o no concurrir conjuntamente, no es sino la constatación de un estado de hecho, para cuya apreciación son estrictamente indicativos los informes periciales valorables a la luz de las reglas de la sana crítica, porque para la adecuada ponderación de los hechos determinantes del estado



Código Seguro de verificación:UXCrWbqCWe1FLascO+su4g==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	HUMBERTO HERRERA FIESTAS 16/01/2019 09:41:48	FECHA	16/01/2019
	MARIA TERESA NAVARRO CASTELLANO 16/01/2019 13:11:58		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	3/9
	UXCrWbqCWe1FLascO+su4g==		
			
UXCrWbqCWe1FLascO+su4g==			



*legal de ruina de una edificación es preciso estar en posesión de especiales conocimientos técnico- arquitectónicos habiéndose de matizar, que el estado de ruina es una cuestión de puro hecho objetivo, es decir, independiente de las causas o motivos que pudieron haberla originado, ya sean éstas accidentales, fortuitas o culposas,..."*

Para describir el inmueble y su estado, el juzgador se va a servir del informe emitido por el perito judicial Sr. Abril Fernández-Palacios. Dice que el inmueble se ubica en una parcela rectangular con fachada a Avenida de Andalucía, y se compone de un edificio principal con fachada a dicha calle y una serie de construcciones no habitables anexas en el patio trasero, independientes del edificio, destinadas a cuadras, almacén, etc. El edificio principal consta de tres plantas de altura; en la baja existen dos locales comerciales en los laterales de fachada así como el portal que da acceso a las dos plantas superiores destinadas a vivienda. Los dos locales no tienen patologías estructurales ni de habitabilidad a simple vista. El portal tiene fisuras en el dintel de la puerta de entrada y numerosas manchas de humedad dispersas, con desprendimientos de pinturas y yeserías propias de la mala conservación y estado de semiabandono. En la planta primera en la primera crujía hay numerosas fisuras en los dinteles de las ventanas, fisuras de tracción en la tabiquería interior en su unión con el muro de fachada y fisuras por flexión en los techos, causadas por algún movimiento en la vertical del muro de fachada, traccionando la tabiquería y flectando los forjados; la segunda crujía es la que peor estado presenta, pues además de los defectos de la primera, el suelo tiene una flecha bastante considerable y el cuerpo anexo al que se accede se encuentra en pésimas condiciones de estabilidad, con fisuras de considerable tamaño que permiten ver la parte



Código Seguro de verificación:UXCrWbqCWe1FLascO+su4g==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	HUMBERTO HERRERA FIESTAS 16/01/2019 09:41:48	FECHA	16/01/2019
	MARIA TERESA NAVARRO CASTELLANO 16/01/2019 13:11:58		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	4/9
 UXCrWbqCWe1FLascO+su4g==			



trasera del mismo, estando derrumbado el techo del pasillo desde el que se accede a esta estancia, todo ello debido a la filtración del agua de lluvia por el mal estado de conservación de la cubierta. En la planta segunda, además de las fisuras en dinteles de puertas y ventanas, en tabiquería interior, en techos y en paramentos verticales hay numerosas manchas de humedad, estando flectado el forjado de la habitación de la primera crujía y separado de la tabiquería. Respecto a las edificaciones anexas, se encuentran derruidas y las que se mantienen en pie tienen un estado de conservación pésimo.

De acuerdo con el informe ampliatorio de 15 de octubre de 2018 emitido por D. Ramón Cuenca una vez accedió al inmueble, estas edificaciones anejas no tienen unidad estructural con el resto, pues funcional y constructivamente son independientes. Las fotografías obrantes lo ponen de manifiesto y así lo entiende el juzgador al visualizar la construcción principal, el patio trasero y esas otras construcciones anejas, no existiendo dependencia constructiva ni estructural con la principal, siendo susceptibles de aprovechamiento autónomo, por lo que en este aspecto debe prescindirse del informe del Sr. Muñoz Rosales, técnico de disciplina urbanística del ayuntamiento quien sostiene lo contrario por tener esas dependencias el mismo acceso que la construcción principal.

La discrepancia fundamental entre las partes, centrada en si debe tenerse o no en cuenta el conjunto de las construcciones, de modo que la situación de alguna de ellas pueda arrastrar a que se declare la ruina económica del conjunto, encuentra respuesta en la doctrina jurisprudencial, pues el Tribunal Supremo viene diciendo que el principio de unidad predial determina técnicamente la declaración de ruina de un inmueble, obligando a referir sus defectos a dicho



Código Seguro de verificación:UXCrWbqCWe1FLascO+su4g==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	HUMBERTO HERRERA FIESTAS 16/01/2019 09:41:48	FECHA	16/01/2019
	MARIA TERESA NAVARRO CASTELLANO 16/01/2019 13:11:58		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	5/9
	UXCrWbqCWe1FLascO+su4g==		



UXCrWbqCWe1FLascO+su4g==



ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

inmueble en su conjunto, aunque el estado ruinoso sólo se manifieste en algún sector del edificio, al ser unitario en principio el concepto de ruina, lo que no es obstáculo, para que si el inmueble en cuestión estuviere constituido por cuerpos independientes, arquitectónicamente separados y susceptibles de consideración aislada, pueda declararse la ruina parcial de estas edificaciones aisladas e independientes, no arrastrando la ruina de estas últimas a las demás, insistiéndose en la doctrina, que venimos recogiendo, que para que la ruina parcial no afecte a la totalidad de la construcción, es necesario que aquélla se produzca en los casos de cuerpos distintos, que, en atención a su configuración arquitectónica, permitan un tratamiento diferenciado, al existir una verdadera determinación de cuerpos aislados e independientes (STS de 23/01/80, 17/02 y 21/09/81). Por su parte la STS de 27/10/2000 dice: *"Tal como tiene repetidamente señalado esta Sala, sobre el concepto de unidad predial, todos los elementos arquitectónicos, estructural o funcionalmente relacionados, forman un cuerpo constructivo único y por ello la declaración de ruina o su denegación se extiende a toda la edificación con independencia de que el estado ruinoso se presente en la obra construida o solamente en parte de ella, de modo y manera que la ruina parcial es una excepción que sólo puede darse en el caso de edificaciones complejas, con dos o más cuerpos estructural o funcionalmente separables, autónomos o independientes, por lo que para la existencia de ruina parcial es preciso que sean perceptibles dos o más cuerpos del edificio con propia autonomía estructural, concebida ésta en función no sólo de una ocupación aislada de uno respecto a los demás, sino fundamentalmente desde la independencia arquitectónica que permita el derribo de uno sin mengua ni repercusión del*



Código Seguro de verificación:UXCrWbqCWe1FLascO+su4g==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	HUMBERTO HERRERA FIESTAS 16/01/2019 09:41:48	FECHA	16/01/2019
	MARIA TERESA NAVARRO CASTELLANO 16/01/2019 13:11:58		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	6/9
	UXCrWbqCWe1FLascO+su4g==		



UXCrWbqCWe1FLascO+su4g==



*mantenimiento de su normal estado e integridad de los restantes cuerpos o partes de la finca".*

Así pues el estado de las edificaciones anejas no pueden arrastrar a la edificación principal a una situación de ruina urbanística, de modo que en el caso de autos debería tenerse en cuenta tan solo la construcción principal, compuesta por los denominados módulos 1 y 3.

Y en cuanto al valor de las obras necesarias para conseguir devolver el edificio a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural legalmente exigibles, el juzgador considera que no supera la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable. A esta conclusión se llega con el informe del Sr. Cuenca, más fiable, contundente y acertado que el del Sr. Muñoz Rosales, el del Sr. Montijano Prieto e incluso del perito judicial Sr. Abril Fernández-Palacios quien se refiere a obras para la habitabilidad y/o salubridad del inmueble. El Sr. Cuenca, además de limitar su informe a la construcción principal, no tiene en cuenta conceptos y partidas que no afectan a la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural, como las instalaciones de electricidad, fontanería, saneamiento, carpinterías interiores o pintura, etc, pues como dice " *el estado de las mismas no comporta una pérdida de estabilidad, seguridad y no hacen que las mismas tengan problemas de estanqueidad o consolidación estructural*". De este modo, y aún siendo consciente, como dijo el mismo Sr. Cuenca en su ratificación, que cada arquitecto podría hacer una valoración diferente, ascendiendo el importe del deber de conservación a 136.916,53 euros, el importe de



Código Seguro de verificación:UXCrWbqCWe1FLascO+su4g==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	HUMBERTO HERRERA FIESTAS 16/01/2019 09:41:48	FECHA	16/01/2019
	MARIA TERESA NAVARRO CASTELLANO 16/01/2019 13:11:58		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	7/9
	UXCrWbqCWe1FLascO+su4g==		



UXCrWbqCWe1FLascO+su4g==



las obras que son exigibles a los efectos que nos trata alcanzarían 76.211,01 euros, por lo que el recurso debe ser estimado.

**CUARTO.-** Se imponen las costas a los demandados, limitando los honorarios de letrado a 600 euros (art. 139 LJ).

Vistos los preceptos legales de general aplicación.

**FALLO**

Que debo estimar y estimo la demanda de recurso contencioso administrativo interpuesto por D. Diego Moya Siles contra Ayuntamiento de Alcalá la Real y D. Antonio Rosales Rosales, D<sup>a</sup> María Ibañez Ávila y Grupo Inmobiliario Roype SL, revocando la resolución recurrida por ser contraria a Derecho, con costas a los demandados, limitando los honorarios de letrado a 600 euros.

Líbrese testimonio de esta sentencia para su unión a los autos.

Notifíquese a las partes, con la advertencia que cabe recurso de apelación en quince días ante este Juzgado, del que, en su caso, conocerá la Sala de lo Contencioso Administrativo, con sede en Granada, del TSJ de Andalucía.

Una vez firme esta Sentencia, devuélvase el expediente administrativo al órgano de procedencia con certificación de esta resolución para su conocimiento y ejecución.

Así por esta Sentencia, juzgando, lo pronuncio, mando y



Código Seguro de verificación:UXcrWbqCWelFLascO+su4g==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	HUMBERTO HERRERA FIESTAS 16/01/2019 09:41:48	FECHA	16/01/2019
	MARIA TERESA NAVARRO CASTELLANO 16/01/2019 13:11:58		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	8/9
	UXcrWbqCWelFLascO+su4g==		



UXcrWbqCWelFLascO+su4g==





ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA


firma

E/

**PUBLICACION.-** Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado que la ha dictado, estando celebrando audiencia pública en el día de su fecha, ante mí, la LAJ. Doy fe.



Código Seguro de verificación:UXcrWbqCWe1FLascO+su4g==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	HUMBERTO HERRERA FIESTAS 16/01/2019 09:41:48	FECHA	16/01/2019
	MARIA TERESA NAVARRO CASTELLANO 16/01/2019 13:11:58		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	9/9
			
UXcrWbqCWe1FLascO+su4g==			