

La Declaración de edificio en estado ruinoso

Pau Ribas Gallardo

TUTOR

BARTOLOMÉ TRIAS PRATS

Índice

- 1. INTRODUCCIÓN 3**
- 2. LEGISLACIÓN APLICABLE 4-5**
- 3. CONCEPTO 6-7-8-9**
- 4. NOTAS DEFINITORIAS 10-11-12-13**
- 5. CLASES 14-15-16-17**
- 6. PROCEDIMIENTO 18-19-20-21**
- 7. EFECTOS 22**
- 8. BIBLIOGRAFIA 23**

1 Introducción

El presente trabajo tiene como finalidad el estudio de la actividad administrativa que procede ante situaciones legalmente establecidas por la normativa, situaciones en la que es necesario la actuación de la administración para salvaguardar el orden público y seguridad ciudadana; y estas situaciones a las que nos referimos se trata básicamente a la de un edificio que se encuentra en estado ruinoso y que en consecuencia comporta una situación grave y de riesgo. Por ello, para el estudio de dicha situación de ruina, vamos a proceder asimismo a analizar la legislación aplicable a dicho supuesto, en este caso la urbanística, y concretamente nos centraremos en su aplicabilidad en la Comunidad Autónoma de les Illes Balears, y en base a ello analizaremos en que consiste dicha situación así como sus notas definitorias. Posteriormente procederemos al estudio de las distintas clases que presenta dicha situación y tras esto analizaremos el procedimiento administrativo al cual estará sujeto la administración competente para actuar contra dicha situación. Finalmente expondremos brevemente los efectos que conlleva la actuación cometida ante dicha situación de edificio en estado ruinoso.

2 Legislación urbanística vigente

En este apartado vamos a realizar un análisis de la normativa vigente que afecta al objeto del presente trabajo, esto es, la declaración de edificio en estado ruinoso en la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (CAIB). Para empezar, debemos señalar que para determinar la legislación urbanística vigente en la CAIB primeramente debemos detenernos en el **art. 148,1,3º Constitución Española (CE)**, el cual reconoce a las Comunidades Autónomas (CCAA) la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, dentro de las listas de atribuciones que pueden asumir las comunidades autónomas en sus normas institucionales básicas, y que todas ellas la han recogido en sus respectivos Estatutos de Autonomía. En el caso de la CAIB estas atribuciones vienen recogidas en el **art. 30 del Estatuto de Autonomía**, donde se señala que; *“La Comunidad Autónoma tiene la competencia exclusiva en las siguientes materias, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 149.1 de la Constitución.”*, y en el párrafo 3 del citado artículo se establece la competencia en materia de Ordenación del territorio, incluyendo el litoral, el urbanismo y la vivienda. Sin embargo a pesar de esta reserva competencial a nivel constitucional, los conflictos de competencias suscitados entre el Estado y las CCAA sobre la cuestión son continuos y suponen el planteamiento de múltiples recursos de inconstitucionalidad ante el Tribunal Constitucional. De suma importancia para la legislación urbanística vigente es el recurso de inconstitucionalidad núms.2477/19902479/19902481/19902486/1990, 2487/1990 y 2488/1990 que resolvió el Tribunal Constitucional en la **Sentencia 61/1997, de 20 de marzo**, que reconoció y amparo las competencias autonómicas en materia de urbanismo otorgadas en virtud de la CE y que se habían visto lesionadas por la Ley Estatal del Suelo de 1992. En consecuencia a dicha sentencia del Tribunal Constitucional el texto legal de 1976 (Ley Suelo 1976) recobro vigencia con un carácter supletorio¹ dado que correspondía a las CCAA el desarrollo legislativo de la normativa urbanística en virtud de la Constitución y los Estatutos de Autonomía de cada comunidad autónoma, eso sí, sin perjuicio de las competencias que sigue manteniendo el Estado en relación con el desarrollo urbanístico, así como la legislación expropiatoria.

En el supuesto de la regulación del edificio en estado de ruina, los efectos de dicha sentencia del Tribunal Constitucional supusieron la declaración de la nulidad del apartado 1º de la Disposición Derogatoria Única del Texto Refundido sobre la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de junio de 1992, en el inciso que se refiere al Texto Refundido sobre la Ley que, con idéntica denominación, regía con anterioridad (Texto Refundido de 9 de abril de 1976), por tanto dicho fallo judicial supuso la derogación del art 247 LS-92 donde se contenía el concepto de edificio en estado ruinoso. **Frente a esta derogación ,el Tribunal Supremo ha declarado la “reaparición del art 183 LS76 por cuanto se ha convertido en derecho supletorio estatal (Sentencia TS de 14 febrero 2000 RJ 2000\1948** *“Si conforme con la sentencia del Tribunal Constitucional la cláusula de supletoriedad –«ex» art. 149.1.3 «in fine»– no es fuente atributiva en positivo de competencias estatales tampoco puede serlo en negativo –no puede «derogar el que era su propio Derecho... pero que ya ha dejado de serlo, o más exactamente que ya no se encuentra a su disposición»–. Tal situación lleva a la indicada sentencia del Tribunal*

¹ La supletoriedad del Derecho estatal sobre el Derecho autonómico se encuentra recogida en el art. 149.3, en el que se establece que: “(e)l derecho estatal será, en todo caso, supletorio del derecho de las Comunidades Autónomas.”

Constitucional a declarar también la inconstitucionalidad de la disposición derogatoria única del TR de 1992, en cuanto abrogaba, entre otros, el anterior Texto de 1976. Por esta vía se produce la reviviscencia de esta última disposición, convirtiéndose por tanto en derecho supletorio estatal, y desde esta nueva perspectiva nada impide que, en virtud precisamente de dicha «reaparición», puede ser ahora aplicado ya que, en definitiva, el precepto ahora tenido en cuenta –el 183.2 del TR de 1976– tiene el mismo contenido material que el 247.2 del TR de 1992. “).

Al ser por tanto la materia de urbanismo una competencia atribuida con carácter exclusivo a las CCAA (con las matizaciones señaladas), corresponde por tanto a la pertinente comunidad autónoma el ejercicio de esta competencia y en lo que a nuestro tema de interés atañe, el desarrollo legislativo de dicha competencia. En cuanto a la legislación vigente en la **CAIB** en materia de urbanismo debemos señalar la singularidad que procede en el citado caso, dado que en la actualidad no hay una legislación urbanística propia, si bien es cierto que existe un proyecto de ley que pretende desplazar la aplicación supletoria de la normativa estatal, sin embargo dicho proyecto establece en su disposición final tercera y en lo que nos interesa en el tema del presente trabajo, es que en el supuesto de declaración de ruina se mantiene la vigencia con carácter supletoria de los **arts. 18 a 28 del Reglamento de disciplina urbanística RD 2187/1978, de 23 de junio**, hasta que no se desarrolle el respectivo reglamento que regule dicho procedimiento.

En definitiva debemos señalar que respecto a la normativa urbanística relativa al tema objeto de estudio, a día de hoy, por una parte es de aplicación la normativa estatal básica (**Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo**), y por otra en aquellas materias de competencia autonómica, es de aplicación la normativa supletoria (**Ley del Suelo 76 “LS76” y su Reglamento “RDU”**). En consecuencia, debemos atenernos a lo dispuesto en dichas normativas estatales de carácter supletorio.

3 Concepto

Como hemos indicado en la introducción la declaración de edificio en estado ruinoso es consecuencia del ejercicio de la potestad administrativa de policía² que posee la administración, en nuestro caso en el campo de intervención en los actos de uso y edificación del suelo y que culmina con una orden de ejecución, en concreto de demolición. Fruto de esta actividad se deriva la calificación de edificio en estado ruinoso y por tanto en este punto del trabajo debemos preguntarnos cuál es su significado o más bien preguntarnos en que consiste este estado “ruinoso” de un edificio. Para ello vamos a analizar la normativa urbanística existente (la mencionada en el apartado de legislación vigente) y a profundizar sobre la jurisprudencia del Tribunal Supremo y el estudio doctrinal de la jurisprudencia.

En primer lugar en el aspecto normativo deducimos que el concepto de edificio ruinoso es la situación de un edificio que por defectos de sus elementos constructivos, amenace peligro de derrumbamiento para la seguridad pública, sea presentando agotamiento generalizado de su estructura o fundamentación, sea porque la realización de las necesarias obras reparadoras suponga costo superior al cincuenta por ciento del valor del edificio, sea al no poderse autorizar las obras de reparación por encontrarse fuera de ordenación urbana, sea, finalmente, porque la amenaza de peligro resulte inminente. Esta definición viene fijada en la normativa urbanística, concretamente en el **art 183.2º LS76**, que considera que un edificio se encuentra en estado ruinoso en los siguientes supuestos: a) daño no reparable por los medios normales; b) coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas; c) circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

Por otra parte el proyecto de ley de Ordenación y uso del suelo de la CAIB señala en su art 117.2 que se declara el estado ruinoso de un inmueble o de parte de éste, de acuerdo con el punto 3 siguiente, en los siguientes supuestos:

a) En el supuesto técnico, cuando los daños comportan la necesidad de una auténtica reconstrucción del inmueble porque los daños no son reparables técnicamente por los medios normales. Se considera incluido en el supuesto técnico el caso de que el inmueble presente un agotamiento generalizado de los elementos estructurales o de algunos de sus elementos estructurales fundamentales.

b) En el supuesto económico, cuando el coste de las obras de reparación necesarias para cumplir las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, en el caso de viviendas u otros similares para otros usos, es superior al 50% del coste de una construcción de nueva planta de características similares a la existente, en cuanto a la dimensión y el uso. El supuesto económico acredita mediante una valoración de las obras a realizar para cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad aplicables a los edificios existentes, o con las condiciones de funcionalidad de los otros tipos de construcciones, así como

² La actividad administrativa de policía o “La función de policía de seguridad ciudadana y orden público”, como la define el profesor PAREJO, es una función estatal (CCAA/Municipios pueden asumir dicha competencia) desarrollada por determinada organización administrativa, para la prevención/defensa de/frente a peligros para la seguridad o el orden públicos, sobre la base de habilitaciones generales o específicas y mediante órdenes (generales o concretas) y medios de coacción regulados por Ley formal y cuya legalidad es revisable en sede contencioso administrativa. La intervención administrativa para garantizar el orden público y la seguridad ciudadana (o intervención policial) solamente se justifica ante una situación de peligro o riesgo.

una valoración del coste de construcción de nueva planta de un edificio de iguales dimensiones, usos y con cualidades análogas a la edificación existente. Estas valoraciones en ningún caso pueden tener en consideración el valor del suelo. La valoración de las obras a realizar debe contenerse en un presupuesto por partidas, que debe incluir planos del edificio en los que se especificarán las obras necesarias para mantener la construcción, o la parte de esta construcción que resulte afectada, en las condiciones estructurales adecuadas para otorgar una licencia de rehabilitación del edificio para su adecuación estructural, de forma que quede garantizada la estabilidad y la resistencia mecánica.

c) En el supuesto urbanístico, cuando es necesario ejecutar obras imprescindibles para asegurar la estabilidad de la edificación y la seguridad de las personas, no autorizables en virtud del ordenamiento urbanístico en vigor. En todo caso, se considera que hay supuesto urbanístico cuando el inmueble se encuentra en la situación de fuera de ordenación prevista en el artículo 66.2.a) de esta Ley, y las obras necesarias para mantenerlo en condiciones de estabilidad y seguridad de las personas y bienes exceden las admitidas para las construcciones y edificaciones en esa situación de fuera de ordenación.

Respecto a la labor jurisprudencial del Tribunal Supremo, debemos señalar que esta ha ido perfilando el concepto de ruina mediante la elaboración de una abundante doctrina en la que se distinguen tres supuestos (*analizados en el punto 5 del trabajo*) la ruina técnica, la ruina económica y la ruina urbanística, que se corresponden respectivamente con los puntos a), b) y c) del art. 183.2 de la LS76. En la siguiente sentencia se remarca lo anteriormente expuesto:

STS 29 octubre 1991 RJ 1991\8184 *“el concepto legal de "estado ruinoso" de un edificio viene determinado en nuestro Ordenamiento Jurídico a través de tres supuestos que recoge el artículo 183 de la Ley Suelo y que son los siguientes: a) daño no reparable técnicamente por los medios normales; b) coste de la reparación superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas (descontado el valor del solar según la jurisprudencia) y c) circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición; el Tribunal Supremo viene declarando desde la promulgación de la Ley Suelo 1956- de cuyo artículo 170.2 es simple reproducción el anteriormente transcrito- que el triple supuesto citado agota el concepto legal de "estado ruinoso" de modo que fuera de aquél no es posible la declaración de éste [SS.5-10-1961,13-10-1978, entre otras]; por otro lado, afirma que cada uno de los casos previstos constituye por sí mismo causa bastante para dicha declaración, es decir, opera de forma independiente y autónoma respecto de las demás, no requiriendo la apreciación del estado ruinoso más que la concurrencia de uno de ellos, sin ser necesaria la acumulación de dos o más (SS. 27-2-1976, 26-5 y 6-12-1978)”*.

Sin embargo junto a estos tres supuestos hay que añadir otra clase constituida por la llamada ruina inminente, que se encuentra prevista en el art. 183.4 LS76, supuesto que procede en los casos en que el estado ruinoso conlleve peligro de derrumbamiento y sea urgente, por razones de seguridad, tomar medidas inmediatas sobre habitabilidad o desalojo del inmueble. **La STS 18 febrero 2000. RJ 2000\1953** se refiere a este supuesto; *“la declaración de ruina inminente es el acto administrativo que declara el estado de ruina de un*

edificio y permite la adopción inmediata de las medidas necesarias para preservar la seguridad de las personas o de las cosas a fin de evitar las eventuales lesiones o daños que se produzcan como consecuencia del estado ruinoso del edificio. Lo que habilita la declaración de ruina es el estado ruinoso del edificio. Las causas por las que pueda haberse llegado a esa situación no pueden discutirse en este procedimiento que sólo se circunscribe a decidir si la decisión de «ruina inminente» de un edificio ha sido ajustada a derecho o no”.

Asimismo para clarificar el concepto de edificio ruinoso, debemos acudir al estudio de la doctrina jurisprudencial, lo que nos ayuda a comprender más aun lo que podemos entender como edificio ruinoso.

STS 1126/1999 18 de diciembre RJ 1999\8233; “la doctrina de esta Sala sobre el concepto de ruina, en proyección progresiva, entiende que la conforman todos aquellos vicios que impidan, y con ello también dificulten, el disfrute, la normal utilización y habitabilidad, por representar riesgo potencial de llegar a hacer inútil la edificación, incrementándose con el transcurso del tiempo si no se adoptan oportunamente las medidas correctas y efectivas necesarias, debiendo de considerarse que a los compradores de las viviendas también les asiste el derecho de su uso con la tranquilidad que aporta una construcción correcta, no estando por ello obligados a soportar las inquietudes y desasosiegos que proporcionan estados edificativos imperfectos”.

STS 15 febrero de 1990 RJ 1992\7489 (Sala especial art 61 LOPJ), “la ruina es un concepto jurídico indeterminado para cuya configuración en cada caso se exige la comprobación de una situación de hecho o un estado del inmueble, y como tal ha de entenderse el estado de un edificio que amenace caída o derrumbamiento porque afecte a su estructura unitaria e implique el agotamiento, caducidad o desgaste de la construcción, reconduciéndose en definitiva a todos los supuestos de descomposición avanzada de los elementos básicos de una edificación”.

STS 8 junio 1982 RJ 1982\4206; “constituye típicamente uno de los que la doctrina ha denominado concepto jurídico indeterminado, criterios de valor, en el caso presente de experiencia, a cuya concurrencia real liga la norma determinadas consecuencias, lo que significa que la revisión jurisdiccional de la legitimidad de los Acuerdos atacados ... supone la de aquél concepto que se expresa en la imprecisa locución de «ruina», según los criterios de experiencia común que la perfilan, y por tanto la de los hechos que se tomaron como base por la Administración depurados por las pruebas practicadas, en especial la pericial, por constituir vehículo principal de conocimiento de unos criterios que precisamente se refieren al acto de la construcción, incumbiendo al Tribunal realizar el análisis de los elementos de probanza existentes en las actuaciones», teniendo declarado la S. de 27 septiembre 1976 que, dado el carácter eminentemente técnico del tema «el problema se circunscribe a ponderar y valorar, según las reglas de la sana crítica, los diversos dictámenes adjuntados en el actuado administrativo y en el proceso»”. Por tanto nos encontramos ante un estado de hecho productor de efectos jurídicos, así se desprende de lo expuesto.

STS de 9 febrero de 1979 RJ 1979\295; “constituye uno de los que la doctrina ha denominado concepto jurídico indeterminado, criterio de valor y de experiencias, a cuya concurrencia real liga la norma determinadas consecuencias, lo cual significa, que la fiscalización jurisdiccional de la legitimidad del acto que declara la ruina, supone la de igual concepto que se expresa en la imprecisa locución de ruina, según los criterios que lo perfilan, y por lo tanto, de los hechos tomados como base por la Administración para aplicarlo, depurados en su caso por las pruebas del proceso, pruebas entre las que cobra especial relieve la pericial, por constituir el vehículo principal de conocimiento de unos hechos y criterios que se refieren al arte de la construcción”.

4 Notas definitorias Acto de declaración

Una vez hemos profundizado sobre el concepto de edificio ruinoso y partiendo del estudio jurisprudencial, debemos proceder a descifrar las notas definitorias de la declaración de edificio en estado ruinoso.

En primer lugar debemos señalar que la declaración de un edificio en “estado ruinoso” **es un acto administrativo** dictado por la autoridad municipal en cumplimiento de sus funciones de seguridad pública. Al tratarse de un acto administrativo presupone la tramitación de un expediente con sus fases de iniciación, instrucción y resolución. Dicho acto tiene como finalidad primordial la tutela de los intereses públicos y privados de personas y bienes.

En segundo lugar, otra nota definitoria la encontramos en su naturaleza disciplinaria. La intervención de la administración es de naturaleza disciplinaria, esto quiere decir que la actuación que acomete la administración consiste en desplegar una serie de medidas para el restablecimiento de la legalidad, por tanto la declaración de ruina es el remedio que disponen los poderes públicos para el cumplimiento de la legalidad urbanística.

Estas medidas en ningún caso tienen carácter sancionatorio en sentido estricto, **STS 6 de julio de 1999 RJ 1999/5629;** *“La obligación de reparar los vicios o defectos de construcción que se manifiesten dentro de los cinco años siguientes a la calificación definitiva, que se impone al promotor en el párrafo segundo del artículo 111 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, no constituye una sanción en sentido estricto, cuya imposición exija por ende la observancia de los trámites procedimentales propios de un procedimiento sancionador, sino uno más de los efectos jurídicos que integran el contenido de la relación que el promotor de tales viviendas entabla con la Administración”.*

En tercer lugar este acto administrativo se trata de un acto meramente declarativo reducido a la mera verificación de un estado de hecho, es decir, es una mera comprobación de que el inmueble está sometido a un estado ruinoso. Dicha comprobación se reconduce a un momento concreto de tal manera que el hecho de no determinarse en un expediente de ruina, dicho estado ruinoso no implica necesariamente la reproducción de dicho expediente posteriormente en el tiempo a los efectos de determinar la concurrencia del estado de ruina.

Es por tan una situación de hecho dinámica y evolutiva, como afirma la **STS 9 marzo 1993 RJ 1993\1600**, *“la ruina es una situación evolutiva capaz de consumarse a lo largo del tiempo, incluso dentro del expediente administrativo tendente a su constatación y en el proceso judicial en que se revise el acto declaratorio positivo o negativo culminador del expediente”.* Partiendo de la base de que el transcurso del tiempo hará que el empeoramiento de la situación sea el cauce normal del desenvolvimiento de los hechos relativos al estado ruinoso.

Asimismo la **STS junio 1991 RJ 1991\4868**, señala que el hecho del empeoramiento del estado del inmueble no determinaría en ningún caso la cosa juzgada respecto de anteriores expedientes no determinantes de la ruina; *“La razón de este tratamiento especial no es otra que la debida a tener que enjuiciar una situación de hecho no estática y congelada, sino, por el contrario, dinámica y evolutiva, desgraciadamente para peor. Piénsese, aunque en este momento*

hablemos en hipótesis, el absurdo que representaría, en supuestos de ruinas inminentes, con graves peligros para la seguridad de personas y cosas, que la situación se resolviera jurisdiccionalmente, prestando sólo atención a informes y peritajes hechos tiempo atrás, donde la agravación del estado físico no se hubiera aún manifestado ostensiblemente. Motivos estos que explican, «dado el carácter circunstancial de esta clase de cuestiones», basadas siempre sobre estados de hecho, de que en ellas no se aplique la institución de la cosa juzgada, como sostiene una abundante jurisprudencia”.

En consonancia a la anterior nota característica, debemos añadir que esta declaración **es un acto declarativo de un hecho objetivo**, ósea se limita a la aplicación de la regulación legal de la ruina (edificio ruinoso). La constatación de este hecho es independiente de su causante. Son indiferentes, por tanto, los efectos de su procedencia, es suficiente que aparezca acreditado el hecho de la ruina.

Así se pronuncia la STS 20 junio 1995 RJ 1995\5025 "consistiendo la ruina, la situación en que se encuentra un edificio, de la que pueda derivarse racional y lógicamente un peligro actual o futuro para las personas o las cosas, resultan irrelevantes las causas que motivaron la situación fáctica, entre ellas, la conducta negligente de los titulares, causas o concausas que podrán ser analizadas por otras jurisdicción en el proceso ordinario correspondiente...".

Otra sentencia que reitera ese carácter, **STS 28 enero 1997 RJ 1997\301**, “*El acto administrativo de declaración o denegación de la solicitada ruina de un edificio no es sino la constatación de un estado de hecho, para cuya apreciación son sumamente indicativos los informes periciales, valorables –art 632 LEC- a la luz de las reglas de la sana crítica, porque para la adecuada ponderación de los hechos determinantes del estado legal de ruina de una edificación es preciso estar en posesión de especiales conocimientos técnico-arquitectónicos. Hemos de recordar, también que el estado, ruinoso o no, de una finca es de puro hecho objetivo, independiente de las causas o motivos que pudieran haberla originado, ya sean éstas, accidentales, fortuitas o culposas”.*

STS 28-1-92 RJ 1992\753, “*el objeto que se persigue en estos casos es la constatación de una situación de hecho puramente objetiva, que no otra cosa es la ruina, independientemente de las causas o motivos que pudieran haberla originado; sean o no, culposos; y en cuanto a los informes, han de ser valorados considerándolos en su conjunto; sin que el valor preferente que pueda atribuirse a alguno de ellos pueda llegar al extremo de su exclusiva contemplación con valor vinculante para el órgano jurisdiccional, que está investido de libertad de juicio, sólo limitado por las reglas de la sana crítica, a tenor el art. 632 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, SS 3-7 y 3-12-1981... ”.*

Otras sentencias que contienen similares razonamientos: **STS 5-2-1992 (RJ 1992,2997)**, **STS 7-6-93 (RJ 1993,4518)**, **STS 12-7-1993 (RJ 1993,5569)**, **STS 17-1-1997 (RJ 1997,93)**.

Otra nota definitoria es que dicha declaración supone el límite al deber legal de conservación, por eso ni éste deber ni las correspondientes órdenes de ejecución resultan exigibles si la construcción se encuentra en situación de ruina, incluso aunque no haya sido expresamente declarada. Resumiendo, el deber de conservación de la propiedad tiene como principal “límite” el deber de demolición de los edificios ruinosos, que viene impuesto por el Código Civil (art. 389, que establece la obligación de los propietarios de edificios o de cualquier construcción que amenace ruina, de demolerlo o ejecutar las obras necesarias para evitar su caída), así como por la legislación urbanística (art. 183.1 LS76).

Sobre este límite se pronuncia la STS 19 abril 1994 RJ 1994\2997 *“Hemos dicho en múltiples ocasiones [Sentencias de 12 y 20 marzo y 22 octubre 1991, 22 enero y 24 junio 1992 y 8 junio y 27 julio 1993, por no citar sino las más recientes] que dentro del contenido normal del derecho de propiedad inmobiliaria -artículos 76 y 87.1 Ley Suelo 1976- se integra un deber legal urbanístico de los propietarios de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, cuyo deber tiene su límite temporal o cesación cuando resulta procedente la demolición en virtud de la aparición de una situación de ruina”*.

Asimismo la STS 31 marzo 2000 RJ 2000\6135 declara que *“la incompatibilidad entre el estado ruinoso de un edificio y las órdenes de ejecución de obras en el mismo, no solamente es aplicable al supuesto de que el aludido estado de ruina se encuentre prejuzgado administrativa o jurisdiccionalmente, sino también al de que el mismo, se acredite suficientemente en el procedimiento administrativo o proceso judicial seguidos para impugnar la legalidad de dichas órdenes, sin que quepa por tanto, imponer al propietario que se opone a ellas, la obtención previa de una declaración formal de ruina, ya que en todo caso, el pronunciamiento de ésta también constituye deber municipal actuable incluso de oficio, si bien durante la sustanciación del expediente de ruina, la Administración sólo puede ordenar la realización de obras imprescindibles para evitar los peligros en personas y bienes, ya que la declaración de ruina es incompatible con la imposición de obras que no sean las estrictamente necesarias para evitar la caída de la construcción o las indispensables para garantizar la mera y estricta seguridad de personas y bienes, mientras se tramita y está pendiente de decidir la cuestión acerca de la situación de ruina del edificio...”*.

Asimismo nos encontramos ante un acto administrativo de competencia municipal, por afectar a la policía urbana en evitación de perturbaciones peligrosas para personas y bienes. **El art 118 del proyecto de ley de Ley de ordenación y uso del suelo CAIB**, señala que *“corresponde al ayuntamiento la declaración de estado ruinoso de un inmueble, previa tramitación del procedimiento que se determine reglamentariamente, en el que, en todo caso, se dará audiencia a la persona propietaria y los demás titulares de derechos afectados”*.

Otra nota definitoria la encontramos en el carácter imperativo de dicho acto, que ira seguido de una orden de ejecución. Para hacer efectivo el deber de conservación que pesa sobre los propietarios, la Administración goza de la potestad de dictar órdenes de ejecución.

Finalmente debemos señalar que nos encontramos ante un acto administrativo reglado por estar sometido a normas específicas sustantivas y procedimentales, acordado en expediente administrativo y ser impugnabile en vía jurisdiccional. La declaración se caracteriza por ser un acto reglado que se limita a verificar la situación o estado de hecho en que consiste la ruina, verificación que se hace respecto de un momento histórico determinado por lo que la no constatación del estado de ruina en un determinado expediente, una vez firme, no impide un nuevo pronunciamiento administrativo sobre el mismo inmueble y, en su caso, su declaración de ruina si las circunstancias reales han evolucionado.

STS 1 abril 1996. RJ 1996\2931, señala al respecto del carácter reglado: “*la ruina es un estado de hecho en cuanto constitutivo de la degradación definitiva del inmueble para continuar cumpliendo su destino y finalidades propias, siendo, desde el punto de vista estrictamente jurídico, un concepto jurídico indeterminado definido en el artículo 183.2 Ley del Suelo. La situación de ruina es, por tanto, marcadamente objetiva, de modo que la potestad administrativa para declarar el estado de ruina es una potestad reglada que se reduce a la estricta verificación de aquella situación o estado de hecho, por lo que, concurriendo cualquiera de los supuestos definidos en el citado artículo 183.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, es obligada la declaración de ruina. Como tal estado de hecho, para la constatación de la situación de ruina son decisivos los informes emitidos por los técnicos competentes al respecto, los cuales habrán de ser valorados de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin olvidar (según ha declarado nuestro Tribunal Supremo Sección 1.ª, Sentencias 12 diciembre 1989 y 19 febrero 1990) que tanto los informes emitidos por los órganos técnicos municipales como por los peritos procesales gozan de unas garantías de imparcialidad superiores a las de las formuladas por técnicos designados por las partes*”.

En semblantes palabras se manifiesta la Sentencia de 8 marzo 1993 RJ 1993\1592; *La ruina significa una descomposición avanzada y técnica o económicamente incontenible de los elementos básicos de la edificación (...)*. Como tal estado de hecho, la situación de ruina es marcadamente objetivo, de modo que la potestad administrativa para declarar el estado de ruina es una potestad reglada que se reduce a la estricta verificación de aquella situación o estado de hecho, por lo que, concurriendo cualquiera de los supuestos definidos en el citado art. 183.2 Ley Suelo, obligada es la declaración de ruina”.

5 Clases Ruina

Las clases de ruina se encuentran establecidas en el **art 183.2 LS76**: “*el daño no reparabile técnicamente por los medios normales (ruina técnica); el coste de la reparación superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas (ruina económica); y finalmente el supuesto en que las circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble (ruina urbanística)*”; y asimismo en el **art 183.4** respecto a la ruina inminente. Por otra parte debemos añadir **algunos supuestos especiales de ruina** (edificio de carácter histórico, artístico o ambiental, ruina parcial, concurrencia de supuestos, o la llamada ruina incipiente).

En primer lugar, la ruina técnica se caracteriza por ser aquella situación en la que el edificio ofrezca un verdadero agotamiento de sus estructuras y elementos básicos que imponga demoliciones generalizadas e importantes para luego reconstruir partes principales, y no deterioros perfectamente remediabiles con técnicas normales, incluso acudiendo a los modernos medios constructivos que han hecho que lo que antes era anormal ahora no lo sea. En resumen existe una constatación de un "daño no reparabile técnicamente por los medios normales", concepto ambiguo que ha sido precisado por la jurisprudencia.

STS 22 septiembre 1982 RJ 1982\5491 “no son daños técnicamente reparables por los medios normales: a) los que afecten a elementos estructurales de la edificación, --esto es, aquellos que contribuyen a su seguridad--, b) cuando haya que derribar alguna parte para reconstruirla y c) cuando impliquen necesariamente el desalojo de los inquilinos”.

Los medios normales se relacionan con la reparación simple del edificio y los no normales con la reconstrucción, esto es, aquellos cuyo empleo implique el derribo o demolición de la edificación, para luego proceder a la reposición de los elementos esenciales de la misma. Así, no son obras técnicamente normales, el refuerzo de estructuras, sustitución de cubiertas, apuntalamientos de edificios, sustitución de elementos de la estructura vertical u horizontal. Debemos matizar lo dicho ya que no es suficiente con constatar la existencia de daños en los elementos estructurales sino que debe tenerse en cuenta su extensión en el cómputo total de la obra.

STS de 15 de abril de 1980 “si bien es cierto que los daños sufridos... en las cubiertas, reparos de pilares, enfoscados... pueden de alguna manera, calificarse de daños o desperfectos referidos a elementos estructurales... no puede prescindirse de un obligado análisis global del problema de considerar las características de la edificación y la importancia cuantitativa y cualitativa de los daños o reparaciones a realizar en el edificio...”.

En consecuencia, el daño sobre elementos estructurales no ha de ser exclusivo de algún lugar muy localizado del edificio sino que debe representar un porcentaje importante. Sentencias que se refieren a este supuesto de ruina:

STS de 27 noviembre 1995 (RJ 1995\8347) “aquella situación en la que el edificio ofrezca un verdadero agotamiento de sus estructuras y elementos básicos que imponga demoliciones generalizadas e importantes para luego reconstruir partes principales, y no deterioros perfectamente remediabiles con técnicas normales, incluso acudiendo a los modernos medios constructivos que han hecho que lo que antes era anormal ahora no lo sea”.

STSJ CAIB 605/1997 de 25 noviembre RJCA 1997\2395 *“El concepto de ruina técnica se circunscribe a situaciones en que aparezca un agotamiento cierto de las estructuras y elementos básicos, de tal modo que sean necesarias demoliciones generalizadas y de importancia para luego reconstruir -por todas, Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 20 junio y 19 noviembre 1996 “; “La jurisprudencia del Tribunal Supremo, por todas, Sentencias de 27 noviembre 1995 y 19 noviembre 1996, ha configurado la ruina técnica como «aquella en la que el edificio ofrezca un verdadero agotamiento de sus estructuras y elementos básicos que imponga demoliciones generalizadas e importantes para luego reconstruir partes principales, y no deterioros perfectamente remediabiles con técnicas normales, incluso acudiendo a los modernos medios constructivos que han hecho que lo que antes era anormal ahora no lo sea»”.*

La ruina económica se declara cuando el coste de la reparación de la construcción o edificio sea superior al 50% del valor actual del inmueble en su conjunto. Sobre que debe entenderse por coste de reparación y valor actual, la jurisprudencia establece que dentro de las obras de reparación se incluyen las de rehabilitación o mejora necesarias para lograr unos mínimos de habitabilidad y que el criterio que debe seguirse para determinar el valor actual es el de fijar el coste actual de una construcción nueva de características similares a la existente en cuanto a tamaño y cualidades, sobre el que se aplicará el coeficiente de depreciación por antigüedad, así como otros correctores, tales como el estado de conservación y la conformidad o no con la ordenación en vigor.

STS 28 junio 1999 RJ 1999\5292 *“ para la definición de ruina económica, ha de constar que el valor del costo de reparación de edificio, sea superior al cincuenta por ciento del valor actual -artículo 183.2 b) de la Ley del Suelo de 1976- teniendo declarado la doctrina jurisprudencial -Sentencias de 26 de diciembre de 1990, 22 de octubre de 1991, 2 de febrero de 1993 y 27 de enero de 1998- que las reparaciones a tener en cuenta, a dichos efectos, son todas las necesarias para poner el edificio en condiciones de servir adecuadamente a sus fines, de suerte que pueda cumplir su función, sin que deban ser tenidas en cuenta las obras que persigan conseguir en el edificio una mayor comodidad u ornato superior al que tenía la finca... “.*

STS 2 junio 1992 RJ 1992\4808 *“el concepto de obras no reparables por los medios ordinarios de la técnica, tiene una significación jurídica distinta y más amplia de la propia de la ciencia arquitectónica o de la construcción, en el sentido de que por obra no reparable normalmente, ha de entenderse aquella que exige la reconstrucción o sustitución de elementos constructivos, distinguiéndose entre obras de mera reparación en que la declaración de la ruina exigirá la demostración de que la obra reparadora suponga un coste superior al 50% del valor del edificio descontado el suelo -ruina económica- y; en consecuencia, el medio normal hay que relacionarlos con el concepto reparable o reparación, y el anormal con el de reconstrucción” ; “esta Sala tiene declarado -SS. 24 febrero y 30 junio 1989- que cuando en un expediente sobre declaración de ruina hay que calcular el importe de las reparaciones precisas, no es posible prescindir de que son factores que lo componen no sólo el gasto de materiales y de la mano de obra, sino también el tanto por ciento correspondiente al beneficio industrial, la cantidad a satisfacer por el Impuesto sobre el Valor Añadido y el de las tasas municipales por las necesarias*

licencias. Así las cosas obligado resulta coincidir con el perito procesal discrepante que estimó también concurrente en el supuesto litigioso la situación de ruina económica”.

Sentencia de 31 mayo 2001 RJ 2001\3810 Se pronuncia sobre las técnicas de tasación de los gastos.

La ruina urbanística procede cuando resulta preciso ejecutar obras imprescindibles para la estabilidad del edificio y seguridad de las personas, obras no autorizables en virtud del ordenamiento urbanístico en vigor. Las condiciones dadas en este tipo de ruina deben relacionarse con el régimen de los edificios de fuera de ordenación. Como primer requisito se requiere que el edificio sea disconforme con el planeamiento, seguido de la existencia de daños físicos en la construcción que impliquen la necesidad de realizar obras para mantener la habitabilidad de la misma, obras que deben exceder de las autorizables. Por lo tanto, un edificio o construcción, por el simple hecho de estar afectado urbanísticamente no puede ser considerado ruinoso, sino que debe haber un decaimiento estructural, esto es, un daño físico de deterioro que aconseje la demolición del inmueble, imposibilitando así la realización de obras de consolidación del mismo.

STS 8 marzo 1994 RJ 1994\1706 "para poder entender que un edificio se halla en situación de ruina urbanística no basta que se aprecien circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble sino que será preciso que éste presente un deterioro que haga necesarias unas reparaciones que excedan de las obras susceptibles de autorización en los edificios fuera de ordenación...". Señala la doctrina que, "este tipo de ruina, a diferencia de los otros supuestos, no permite exclusivamente garantizar la seguridad de personas o bienes, sino también suprimir edificaciones que sean contrarias a las determinaciones del plan urbanístico".

STS 24 junio 1996 RJ 1996\5239 “dicha modalidad de ruina por la concurrencia de tres circunstancias, en primer lugar, un decaimiento estructural, cualquiera que sea su origen, en segundo término, que ese estado haga precisa la realización de obras para mantener la habitabilidad que por su entidad o costo, aunque no se correspondan con las previstas en los apartados a) y b) de dicho artículo 183.2, ya que de ser así holgaría el supuesto, se aproximen a ellas, y finalmente, que la edificación se encuentre fuera de la normalidad urbanística, relacionando esta circunstancia con las anteriores y, especialmente, con la de que las obras a efectuar excedan de las permisibles para las edificaciones fuera de ordenación“.

La ruina inminente , como veremos en el apartado del procedimiento, es aquella que tiene su origen en un peligro inminente para las personas o los bienes de manera tal que la demora en la tramitación de un expediente ordinario de ruina aconsejaría que la Autoridad u Órgano administrativo competente dispusiera de lo necesario para la habitabilidad del inmueble así como el desalojo de sus ocupantes en un expediente que, por el contrario, se caracterizaría por las notas de urgencia y falta de audiencia al interesado. Esta urgente actuación caracteriza a la ruina inminente y conlleva la adopción de medidas para la garantía de habitabilidad del inmueble y el desalojo de ocupantes así como las complementarias de acordonamiento de la zona y las fachadas,

previsión de soportes, recalzamiento del edificio, previsiones sanitarias, etc... Esta es la definición que extraemos del art **183.4 LS76**.”*Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes*”. Algunas sentencias que tratan dicho supuesto; **STS 3-7-2000 RJ 2000/7003** y **STS 8-5-2002 RJ 2002/4921**.

Supuestos especiales ruina:

La Ruina incipiente no se encuentra regulada en la Ley, pero podemos encontrar una referencia en la **STS 25-1-1993 (RJ 1993,51)** *“El perito ha puesto de relieve las grandes diferencias de conservación de las dos viviendas de las que consta el edificio. Y así mientras la ocupada por la inquilina «está en un estado de conservación casi perfecto», la otra está en un «estado de ruina incipiente bastante avanzado, por abandono en la conservación de la misma». La cubierta de la vivienda de la inquilina «está totalmente saneada», mientras que la otra «ha empezado a arruinarse». Indica también el Perito que el muro medianero se ha vencido, o se está venciendo hacia la vivienda colindante, así como que por el mal estado de la cubierta las impostas del alero se van abriendo”*.

La ruina parcial respecto a ella se pronuncia la **STS 19 octubre 1994 RJ 1994\7818** *“Tiene también declarado la jurisprudencia que para la existencia de ruina parcial es preciso que sean claramente perceptibles dos o más cuerpos de edificación 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 mantenimiento de su normal estado e integridad de los restantes cuerpos o partes de la finca; no debe, por tanto, ser intrascendente la demolición de uno de los cuerpos de edificación para la suficiencia de la estructura arquitectónica restante”*.

La concurrencia de ruinas es la situación en la que solicitante de la declaración de ruina esgrime todos los motivos posibles, ensalzando los supuestos establecidos en la normativa, para así poder aumentar las posibilidades de que se admita su solicitud.

Finalmente la ruina respecto a los bienes protegidos mencionados estará sujeta a un régimen específico que no entraremos a valorar dada su complejidad.

6 PROCEDIMIENTO DECLARACIÓN RUINA

Como hemos indicado en las notas definitorias del acto de declaración de edificio en estado ruinoso, una nota que caracteriza dicha declaración es que se trata de un acto administrativo dictado por la Administración competente y ajustándose al procedimiento establecido. Por lo tanto, la declaración del estado ruinoso de un edificio no supone la mera constatación de la existencia de alguno de los supuestos tipificados en la normativa urbanística sino que es necesario una declaración formal formulada por la Administración competente, es decir, el estado ruinoso de un edificio requiere una previa declaración administrativa por tratarse de un acto administrativo. Dicho esto antes de adentrarnos en el estudio de dicha declaración administrativa debemos realizar una pequeña aclaración, como hemos señalado el objeto del procedimiento es el edificio en estado ruinoso y aunque ya hemos explicado en el **punto 3**, dicho concepto así como las notas definitorias de dicho acto de declaración en el **punto 4**, debemos añadir una serie de precisiones sobre el concepto de “edificio” que es en esencia el objeto de este procedimiento administrativo. Pues bien el Código Civil en su art 334.2º y 3º señala respecto al concepto de “edificio”; *“Son bienes inmuebles: Los árboles y plantas y los frutos pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble”* y *“Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto”*. Por tanto un edificio es toda construcción de todo género adherido al suelo de manera fija, compuesta de única o varias partes que no pueden separarse sin sufrir deterioro o detrimento. En síntesis, la palabra construcción es sinónimo de edificio.

Una vez visto esta aclaración y retomando la idea de que para declarar el estado ruinoso es necesario una previa declaración administrativa, debemos señalar que dicha declaración es realizada por la Administración competente y se produce tras la tramitación de los procedimientos administrativos correspondientes. Asimismo podemos definir este procedimiento administrativo como la serie de actuaciones que se documentan en un expediente instruido al efecto. Seguidamente, el acuerdo de declaración de estado ruinoso constata y comprueba el hecho físico de la situación de grave deterioro del edificio, y en previsión de amenazantes daños a personas, bienes e intereses generales, dispone las medidas oportunas para su evitación; cesando entonces, como ya hemos señalado en notas definitorias, la obligación del propietario de realizar las obras de conservación y reparación, establecida por las Leyes de Urbanismo. Si no se determina dicho supuesto de ruina pero si hay meros o simples desperfectos, procede el deber de conservación y reparación del edificio.

Como hemos señalado, la declaración administrativa debe tramitarse por los oportunos procedimientos administrativos y es aquí donde podemos afirmar que se distinguen dos posibles procedimientos; el procedimiento ordinario y el extraordinario. Estos se diferencian en que si la situación de hecho de la construcción reviste o no gravedad que implique la inmediata actuación. Debemos indicar que ambos tipos **se encuentran regulados** en el RDU, concretamente en los **arts.18 al 28**. Asimismo dado que nos encontramos ante un procedimiento administrativo, a estos procedimientos le es de aplicación la **Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Publicas, y del procedimiento administrativo común “LAP”**.

Ambos procedimientos tal como prevé el **art. 68 de la LAP**, podrán ser iniciados de oficio o a instancia de persona interesada³. **En el primer caso**, el órgano competente será la Administración municipal, así lo señala el **art. 18.1 del RDU**, y concretamente corresponde al alcalde tal y como recoge entre otras, la **STS de 8 noviembre 1996. RJ 1996\8010** *“si bien es cierto que algunas Sentencias del Tribunal Supremo (18 junio 1975, 24 enero, 17 y 20 marzo 1980) se han pronunciado en favor de la Comisión Permanente -no del Pleno como se pretende en la demanda- en otras (18 diciembre 1974 y las citadas por el codemandado) se ha decantado por declarar la competencia del Alcalde.”*.

Por otra parte en el caso de iniciarse por instancia de persona interesada, entendiéndose como tal, "toda persona, natural o jurídica, que tenga derechos subjetivos o intereses legítimos favorables o desfavorables (ósea toda persona que alegue daño o peligro de daños propios derivados de la situación actual de la construcción), el escrito de solicitud contendrá además de lo establecido en el **art. 70 LAP**, los siguientes datos: datos identificativos del inmueble, motivos que han provocado el estado de ruina y relación de moradores del mismo. Dicha solicitud deberá ir acompañada del certificado del correspondiente técnico competente, justificativo de las causas de ruina; además si el que solicita la declaración de ruina es el propietario, deberá aportar prueba documental suficiente que acredite su titularidad.

A continuación procedemos al estudio del procedimiento ordinario. Dicho procedimiento es aplicable en los supuestos de ruina económica, técnica y urbanística. En este procedimiento los interesados han de ser notificados de la incoación del expediente administrativo y citados para hacer valer sus derechos de ser oídos en el trámite esencial de audiencia y darles la posibilidad de presentar alegaciones y pruebas. **Por tanto una vez iniciado de oficio o a instancia de parte dicho procedimiento, en conformidad al art. 20.1 RDU** se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, acompañado de los informes técnicos emitidos, para que *"en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido"*, asimismo procedan a alegar y a presentar la documentación que estimen oportuna para la defensa de sus derechos. Sobre dicha defensa se trata de la aportación de las "pruebas" que permitan determinar si existe o no el estado de ruina en el edificio, siendo la principal prueba los correspondientes informes técnicos arquitectónicos, sin embargo estas abarcan desde el dictamen de los técnicos municipales emitido a continuación de los peritos de partes interesadas (**art 21 RDU**), y otras variedades como pueden ser el interrogatorio de las partes, documentos públicos y privados, dictamen peritos, reconocimiento judicial, interrogatorio testigos, imágenes...cualquier prueba de la que pueda obtenerse con certeza hechos relevantes . Debe tenerse en cuenta lo dispuesto en los **arts. 80 y 81 LAP** respecto a estas.

Sobre el trámite de audiencia hay que señalar que es de cumplimiento ineludible, si o si, tal y como señala entre otras sentencias, **STS 21 junio 1997. RJ 1997\5368**. *“Como ha declarado esta Sala, en su Sentencia núm. 337/1991, de fecha 28 mayo 1991, "la decisión municipal para iniciar de oficio el*

³ sentencias sobre interesados y legitimados: STS 3-7-1979 RJ1979/3961, STS 7-6-1982 RJ1982/4202, STS 16-5-1983 RJ1983/3324, STS 1-4-1996 RJ 1996/2931.

Asimismo si el procedimiento de ruina afectase a un inmueble de interés cultural o catalogado estarán legitimados también los Consejos Insulares de acuerdo el art. 42 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears.

expediente de ruina no tiene naturaleza discrecional ni está presidida por razones de oportunidad. Por el contrario, sin perjuicio de la posible iniciativa de los propietarios en orden a la incoación del expediente, claramente establece el ya citado artículo 183.1, y en igual sentido el apartado 2 del mismo artículo ('Se declarará...'), que el Ayuntamiento 'debe' declarar la ruina cuando concurran las circunstancias que lo hacen procedente. Siendo ello así, cuando existan indicios de una situación ruinosa la Administración tiene el deber, y no sólo la facultad, de incoar el oportuno expediente, aunque no haya mediado solicitud alguna de los particulares, debiendo ser oídos en el expediente tanto los propietarios como los moradores del inmueble".

Por otra parte, en esta fase del procedimiento toman especial importancia los informes periciales, tal como señala **STS 8 junio 1993 RJ 1993\4520**; *"pues la situación de ruina no se reduce a su simple aspecto externo, sino al estado de su estructura interna, cuya apreciación precisa de especiales conocimientos técnicos... Se trata, pues, de la comprobación de un estado de hecho, para lo que se dispone, como elementos principales de análisis, de los dictámenes emitidos por aquellas personas que por razón de sus conocimientos científicos pueden percibir debidamente las circunstancias a tomar en consideración".* La misma sentencia señala una prevalencia de los informes emitidos por los profesionales de titulación superior y la siguiente jerarquía de los informes periciales: en primer lugar, los emitidos por peritos designados en vía judicial por insaculación, los de técnicos municipales en segundo lugar y por último, los emitidos por peritos de parte interesada.

Visto esto, una vez cumplido el plazo de alegaciones el siguiente paso consiste en que los servicios técnicos municipales, previa inspección del inmueble, procedan a emitir un informe que servirá de base para formular la correspondiente propuesta de resolución, la cual se elevará con todo lo actuado al órgano decisor del expediente para que en un plazo de seis meses a contar desde la fecha en que se inició, dicte la resolución, en la que se determinara si procede o no la declaración de estado ruinoso del inmueble. Por tanto dicha resolución deberá contener en conformidad al **art. 23 RDU**: *"la resolución del expediente habrá de contener alguno de los pronunciamientos siguientes: a) declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición; b) declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando asimismo su demolición; c) declarar que, aun existiendo ruina en una parte del inmueble, ésta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias y d) declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble de que se trate."* . Asimismo la presente resolución se notificará a todos los que hubiesen intervenido en el procedimiento y, en conformidad al **art. 24 RDU**, *"a todos los moradores del inmueble, aunque no se hubiesen personado"*. Por otra parte, la resolución también fijará tanto el plazo para la ejecución de las obras como en su caso el plazo para la demolición. Hay que añadir que para proceder a la ejecución de la declaración deberá existir consentimiento del titular del inmueble o de quien resida en él, y a falta de consentimiento será necesaria autorización del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo en conformidad al **art. 18 CE** y **96.3 LAP**.

Una vez estudiado el procedimiento ordinario pasamos a analizar el extraordinario que procede cuando la situación de ruina aparezca con carácter de derrumbamiento inminente (ruina inminente), y que puede suscitarse como un incidente de un expediente ordinario de ruina o directamente como expediente propio. Debido a la urgente actuación que requiere la ruina (por existir deterioro físico que afecte a la seguridad del edificio y la situación de peligro real y actual para las personas y bienes), puede ésta declararse sin necesidad de tramitación de un expediente contradictorio, pues su naturaleza no admite dilaciones que pudieran ocasionar perturbaciones graves a las personas y los bienes.

STS 2 febrero 1995 RJ 1995\1089 *“situación de ruina inminente en la que se encontraba el edificio de referencia, que justifica que el Ayuntamiento hubiese prescindido de los trámites que lleva consigo el expediente contradictorio de ruina, al no admitir la urgencia del caso dilaciones que pudieran ocasionar perturbaciones graves a las personas y a los bienes, desalojo”*.

Por otra parte, la nota característica de la ruina inminente es el previsible derrumbamiento, que exige una urgente actuación de las autoridades municipales, con la inspección del inmueble por parte de los técnicos municipales y emitiendo un dictamen donde se determinen las condiciones de seguridad y se adopten las medidas necesarias para evitar daños a las personas y a las cosas, correspondiendo al Alcalde en el plazo de 24 horas desde que se recibe el dictamen, la obligación de pronunciarse al respecto adoptando las medidas procedentes respecto a la seguridad y habitabilidad del edificio (**Art 26.3 RDU**). Hay que señalar la necesidad de consentimiento del titular o autorización judicial para proceder a la ejecución de dicho acto de declaración (**art 96.3 LAP**). También debemos añadir lo dispuesto en el **art 183.4 LS76** *“Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.”*, y el **art 10 Ley 10/1990 de Disciplina Urbanística CAIB**. *“Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones e instalaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad y salubridad; Los Ayuntamientos y en su caso los organismos competentes en materia de disciplina urbanística, de oficio o a instancia de cualquier persona, ordenarán la adopción de medidas necesarias para conservar dichas condiciones; Antes de dictar una orden de ejecución, se deberá de dar audiencia al interesado ; La orden de ejecución deberá de fijar detalladamente las obras a realizar”*.

Finalmente respecto a ambos procedimientos, como hemos señalado en las notas definitivas (Punto 4), al ser la declaración un acto administrativo, este podrá ser objeto de impugnación a través de los recursos administrativos o judiciales previstos. Los administrativos serán: Reposición (**art 116 LAP**), extraordinario de revisión (**art 108,118 y 119 LAP**) y revisión de oficio (**nulidad art 62 LAP, anulabilidad arts. 102ss**). Los judiciales se encuentran previstos en la **Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa**; son el de apelación (arts. 81 a 85), casación (art 99 unificación de doctrina o en interés de ley del art 101) y el de revisión (art 102). La **Sentencia núm. 123/2012 9 febrero TSJIB JUR\2012\65831** resuelve un recurso de apelación respecto a un auto que negaba la suspensión cautelar del acuerdo municipal por el que se declaraba la situación de ruina (**Lluís Sitjar RCD Mallorca**).

7 EFECTOS

Los efectos pueden ser administrativos, civiles y penales (nos referiremos exclusivamente a los administrativos). Pues bien, los efectos podrían variar dependiendo si la declaración se rigió por medio del procedimiento ordinario o del extraordinario; también serán distintos en función de si hubo ruina parcial o total; y también si se tratase de un edificio con carácter histórico, artístico o medioambiental. En definitiva podemos señalar que los efectos son la ejecución del acto administrativo, esto es, el acuerdo de declaración de edificio en estado ruinoso y su posterior inscripción en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar (**arts. 18 y 20 Reglamento Edificación Forzosa y Registro Municipal Solares**). De dicha inscripción se van a derivar las obligaciones del propietario para que obtenga las correspondientes licencias de demolición y posterior edificación, así lo establece el **art 1.14 RDU**, excepto en el supuesto de que la ruina hubiese sido declarada inminente, en la que solo será necesario la posterior licencia de edificación. Asimismo será necesaria la orden simultánea del Alcalde que decrete la demolición y previo desalojo de los ocupantes.

8 BIBLIOGRAFIA

MANUAL

La declaración administrativa de edificio en estado de ruina

Antonio Agúndez Fernández

COMARES URBANISMO 3AEDICIÓN

Derecho Urbanístico Guía Teórico práctica

TIRANT LO BLANCH

BASE DE DATOS

Westlaw

LaLey