

Expediente Núm. 317/2010  
Dictamen Núm. 287/2011

**V O C A L E S :**

*Fernández Pérez, Bernardo,*  
Presidente  
*Del Valle Caldevilla, Luisa Fernanda*  
*Rodríguez-Vigil Rubio, Juan Luis*  
*Fernández Noval, Fernando Ramón*  
*Jiménez Blanco, Pilar*

Secretario General:  
*García Gallo, José Manuel*

El Pleno del Consejo Consultivo del Principado de Asturias, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2011, con asistencia de las señoras y los señores que al margen se expresan, emitió el siguiente dictamen:

“El Consejo Consultivo del Principado de Asturias, a solicitud de esa Alcaldía de 21 de octubre de 2010, examina el expediente relativo a la reclamación de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Gijón formulada por ....., por los daños y perjuicios derivados del procedimiento de declaración de ruina y demolición de un inmueble.

De los antecedentes que obran en el expediente resulta:

**1.** Con fecha 5 de febrero de 2010, tiene entrada en el registro del Ayuntamiento de Gijón una reclamación de responsabilidad patrimonial formulada por el poseedor de un local de negocio desalojado por la declaración de ruina del inmueble.

Expone el interesado que “no conserva (...) soporte documental” de su contrato de arrendamiento, pero que explotó el local como gestoría “durante

más de treinta años”, reseñando que su fecha de nacimiento es el 21 de septiembre de 1938.

Manifiesta que la mercantil propietaria del edificio tenía por “único interés (...) la materialización de los aprovechamientos urbanísticos” y que “abandonó el cumplimiento de sus obligaciones de mantenimiento del inmueble” cuando ya en 2005 otra inquilina del mismo encargó un informe técnico en el que se detallaban “las actuaciones de necesaria ejecución en prevención de la ruina finalmente producida”.

Relata, a continuación, que antes de las solicitudes de declaración de ruina la propiedad alcanzó un acuerdo indemnizatorio con los dos ocupantes de viviendas en el edificio (indicando que en uno de los casos “la extinción de mutuo acuerdo del contrato” se fijó en “75.126 euros”), quedando únicamente arrendado el bajo del ahora reclamante.

Refiere que un informe pericial librado a instancias de la propiedad describió “lo que podría definirse como un abandono por la propia situación urbanística” y que otro, de idéntico encargo, afirmó la “pérdida de la capacidad portante de un (...) pilar de ladrillo situado en la fachada posterior”; elemento que, según el reclamante se ofrece a acreditar, “carecía de esa función portante de la totalidad del inmueble”.

Añade que el incumplimiento de sus obligaciones por la propiedad fue seguido de solicitudes de declaración de ruina. Inicialmente el Ayuntamiento declaró la “ruina inminente parcial de la parte posterior -galería- del inmueble”, con “orden de demolición y de desalojo temporal” del mismo y de “ejecución de diferentes obras requeridas por la seguridad estructural y habitabilidad del inmueble” antes de procederse al realojo. Refiere un informe técnico municipal, de 4 de abril de 2006, en el que se “constata el desalojo del local (...) y la no ejecución de las actuaciones ordenadas por el Ayuntamiento”. Tras una denuncia del actor por la inejecución y la desestimación de una solicitud de la propiedad “para que se amplíe la declaración de ruina parcial a la totalidad del inmueble”, la mercantil insta la ruina económica del edificio el 11 de diciembre de 2007, entregando dos meses después “los justificantes de la extinción” de

los otros contratos de arrendamiento, que es denegada el 24 de marzo de 2008 con orden de demolición de la galería trasera y de ejecución de “actos de conservación pendientes (...) y aceptación de conservación de las plantas baja y 1 y 2 del inmueble con demolición de las dos últimas alturas y sustitución de la cubierta”. Después de una nueva denuncia del actor ante el Ayuntamiento, el 26 de noviembre de 2008 se libra un informe municipal que constata la demolición del edificio colindante y la “pendencia de la ejecución de las obras” y el 4 de diciembre de 2008 otro pone de manifiesto “la existencia de grietas en el paramento posterior del inmueble y (...) el incremento del estado de deterioro del interior (...), que se atribuye a la influencia causal de las intensas lluvias caídas”. Puntualiza la parte actora que está “acreditado en actas notariales que en el mes de noviembre (de 2008) se habían ejecutado los trabajos de desmantelamiento de la cubierta y demolición de las plantas superiores, manteniendo el elemento en la fachada trasera afecto a la declaración inicial de ruina parcial”, y que “solo en el mes de diciembre de 2008 (...) se inicia la ejecución de la demolición a la que el Ayuntamiento de Gijón había prestado su consentimiento (...) y se constata finalmente una situación de colapso que lleva a la paralización de los trabajos de demolición” y a un último informe del Consistorio, de 2 de enero de 2009, favorable a “la total demolición del inmueble”, que es ordenada por el Ayuntamiento el día 26 del mismo mes.

Concluye el aquí reclamante que esta secuencia de hechos “pone de manifiesto tanto un incumplimiento por la propiedad (...) como una inactividad municipal en orden al cumplimiento de sus requerimientos y como garante de la conservación del inmueble”, detallando que aquella “fue promoviendo la degradación de la situación del inmueble en lugar de ejecutar las obras de reparación (...). Rotura de cristales” y “obras de demolición de la cubierta dejando a la intemperie el interior del edificio” fueron algunas de las actuaciones denunciadas “ante el Ayuntamiento”, llegando a solicitar la ejecución subsidiaria”. Imputa a los incumplimientos el desalojo temporal del local de negocio y la extinción del arrendamiento por la declaración de ruina inminente, daños en los que aprecia “la participación causal de la propiedad (...)

y de los agentes de la edificación (...) intervinientes, como técnicos informantes y proyectista y director de los trabajos de demolición nombrados por aquella”, y también la concurrencia de la actividad del Ayuntamiento de Gijón, al que se requirió el ejercicio de sus potestades el 6 de febrero de 2006. Por ello, estima que nos encontramos ante “la limitación de la intervención a supuestos específicos de ruina inminente (parte volada en la fachada posterior del inmueble)”, con olvido del alcance propio de las potestades relativas al mantenimiento y la conservación de otros elementos estructurales (...), un abandono del seguimiento por parte del Ayuntamiento del cumplimiento de los requerimientos de actuación” y, finalmente, la autorización de “actuaciones (derribo de las plantas superiores) no definidas técnicamente en proyecto y sin el requerimiento de aseguramiento del efecto de conservación”, señalando que en caso de no poder “dividir la responsabilidad entre los diferentes (...) participantes causales en la producción del daño, la concurrencia entre los mismos sería de naturaleza solidaria”.

En cuanto a la valoración del daño, el interesado parte de una vigencia del contrato de diez años, situando el término inicial en el día del desalojo provisional, y de que “la renta contractual era en 2006 y 2009 de 90,16 euros/mes, siendo la renta de mercado (...) de 950 euros mensuales”, por lo que reclama una indemnización de ciento tres mil ciento ochenta y tres euros con veinte céntimos (103.183,20 €).

Propone la práctica de prueba documental consistente en la incorporación al expediente de dos informes periciales (que no adjunta con su escrito inicial) y de diversas actuaciones que reseña.

**2.** Mediante escrito de 15 de marzo de 2010, la Jefa del Servicio de Reclamaciones Patrimoniales del Ayuntamiento de Gijón solicita un informe al Jefe de la Sección de Control de la Legalidad Urbanística.

**3.** Requerido el interesado para aportar la documental que propone como prueba y para acreditar “la titularidad del arrendamiento y documentación de

pagos ingresados en concepto de renta contractual”, aquel presenta, el 24 de marzo de 2010, un escrito en el que precisa que ya fue tenido por parte arrendataria en las actuaciones de las que esta reclamación trae causa, por lo que solicita la incorporación de los documentos que obran en poder del Consistorio y adjunta, como documental, copia del acuerdo indemnizatorio alcanzado con otra inquilina y del cheque que acredita el pago, escrito dirigido por el reclamante a la propiedad indicando la renta debida “desde abril-1998 a junio-2001” con deducción de gastos de “reparación local”, pericial que fija la renta actual de un local similar en 950 €/mes y el informe de un Arquitecto, visado el 19 de febrero de 2010, que avala las manifestaciones de su escrito inicial y que incorpora los siguientes anexos: a) Informe técnico librado por encargo de otra inquilina del mismo edificio, fechado el 22 de abril de 2005, en el que se aprecia un “riesgo de hundimiento total” en la galería posterior, si bien se sostiene que cabe reparar las deficiencias a un bajo coste. b) Informe técnico encargado por la propiedad, fechado el 14 de diciembre de 2005, expresivo de un estado de ruina. c) Proyecto de derribo de edificaciones, que incluye la controvertida, la adyacente y la colindante a esta última, visado el 21 de febrero de 2006. d) Informe técnico librado en febrero de 2006, a instancias de la propiedad, por el mismo perito que emitió el de 14 de diciembre de 2005, y en el que se concluye que “el estado de la edificación no solo es de ruina legal y técnica, sino que también se encuentra en estado de ruina inminente”. e) Informe técnico municipal, librado el 22 de marzo de 2006 por el Jefe de la Sección de Información e Inspección Urbanísticas en el expediente abierto con motivo de la solicitud de ruina inminente fundada en el agotamiento generalizado de los elementos estructurales. En él se reseña que solo permanece ocupado el local de la planta baja, que el edificio “fue construido en dos épocas diferentes, inicialmente mediante un edificio de dos plantas (...), posteriormente suplementado con otras dos (...), con una edad de referencia de unos 100 años las plantas inferiores y de 60 en las superiores”. Se añade que “en la parte del local hay dos cuartos dedicados a almacén y aseo que se ubican justo debajo del vuelo de la galería posterior, donde se encuentra la

zona peor conservada del inmueble". Tras señalar la existencia de grietas en todos los pisos excepto en el bajo, se concluye que el agotamiento estructural se circunscribe a "la zona posterior del edificio, coincidente con la galería trasera", proponiéndose la demolición de ese cuerpo volado y el desalojo temporal del local ocupado. Se acompaña amplio reportaje fotográfico. f) Informe pericial, expedido el 5 de febrero de 2007 a requerimiento del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 1 de Gijón en el procedimiento instruido contra la resolución del Ayuntamiento, que, siguiendo el criterio del técnico municipal, declaró la ruina parcial con orden de desalojo. En él, tras visita girada el 18 de enero de 2007, se constata que la galería posterior se compone de una parte originaria, adyacente a las plantas inferiores "a base de pontones de madera en voladizo", en la que se aprecian daños estructurales "que en poco tiempo van a desembocar en un colapso mecánico de la estructura, y por tanto en la caída de la galería y de una gran parte de la edificación", habiéndose apreciado "grietas y fisuras en tabiques interiores por efecto del vuelco de la galería", y otra parte añadida, "ejecutada sobre la anterior con (...) un pilar central de ladrillo que (...) hace de elemento sustentador de la nueva estructura", y que se encuentra afectada "por grietas y fisuras, así como de descensos del plano del forjado a causa del descenso, o asentamiento, del pilar central". Se concluye que el cuerpo volado "presenta unas patologías extremas que pueden desembocar en el derrumbe, total o parcial, de la fachada y del resto de la edificación" y, en cuanto a los trabajos de mantenimiento, que "la configuración actual de la estructura en las plantas inferiores (...) y su gran voladizo hace necesario eliminar una gran parte de la estructura interna del edificio, ya que para mantener este voladizo de 1,80 m es necesario establecer un apoyo interior de 2,70 m, y por tanto derribar toda tabiquería e instalaciones de las plantas 1ª y 2ª en un fondo no menor de 3 metros. Es por tanto un trabajo que requiere un derribo total de una gran parte del edificio en las plantas 1ª y 2ª". Se acompaña reportaje fotográfico. g) Informe técnico, emitido a instancias de la propiedad el 15 de noviembre de 2007, que con base en la pericial realizada en juicio, cuyo criterio asume la sentencia, concluye que

la edificación, "además de encontrarse parcialmente en estado de ruina inminente, se encuentra en su totalidad en estado de ruina económica". h) Informe técnico municipal, librado el 17 de marzo de 2008 por el Jefe de la Sección de Información e Inspección Urbanísticas, en el que se expone que el inquilino desalojado ha solicitado que "se repare de inmediato la parte posterior del inmueble", lo que documenta con el informe elaborado a petición de otra inquilina en el año 2005 y que ya "fue valorado en el fallo judicial existente con relación a la situación del edificio desestimándose todas sus consideraciones. En dicho fallo se determina (...) que la parte de la galería estaba en ruina inminente, que no era reparable y que debía derribarse, precisando que debía hacerse lo mismo con una zona de 3 metros hacia el interior del inmueble (...). De todo lo anterior puede concluirse que no cabe exigir reparación alguna en la zona aludida". En cuanto a la denuncia de que "existen diversos huecos de las fachadas del edificio abiertos", el informante remite a la responsabilidad del dueño del edificio. Añade que, girada visita de inspección el día 12 de marzo de 2008, el estado de la parte posterior de la construcción "es coincidente con la reflejada de forma reiterada en los distintos informes municipales (...) y ya fallada por el Juzgado (...), es decir, ruina inminente, agravada si cabe por el paso del tiempo (...), y, acometiendo la ejecución del fallo judicial, necesariamente ha de afrontarse el derribo de la parte posterior del edificio: la correspondiente con el cuerpo volado y con los 3 metros siguientes hacia el interior del edificio". Reseña, finalmente, que "durante la inspección se formuló por parte de la propiedad, a propuesta del Arquitecto, la propuesta de acometer la demolición de las dos plantas superiores (...) y la galería posterior, construyendo sobre las dos plantas inferiores una nueva cubierta", lo que "podría resultar admisible". i) Informe del Arquitecto Técnico redactor del proyecto de derribo y director de su ejecución material, fechado el 24 de diciembre de 2008, en el que se manifiesta que se han demolido las dos edificaciones situadas a un lado de la controvertida y que, "al objeto de dar cumplimiento a la resolución (...) en la que se ordena (...) la demolición de la parte del inmueble coincidente con el cuerpo volado que conforma la galería en

la parte posterior del edificio, se ha procedido a desmontar la cubierta y las dos plantas superiores del edificio, eliminando las cargas transmitidas por las estructuras superiores a la galería posterior objeto de ruina (...). Una vez eliminadas las plantas superiores se puede observar que la "fachada lateral derecha medianera con el edificio ya demolido presenta un claro desplome" y que "la galería (...) cuyo derribo se ordena está claramente desplomada", por lo que se concluye que "el deficiente estado de la estructura del edificio" impide "la ejecución de la resolución municipal de demolición sin que se produzca un colapso general del edificio". El técnico informante queda a la espera de un informe municipal al respecto, procediendo entre tanto a la paralización de las obras. Se adjunta reportaje fotográfico.

**4.** Mediante escrito de 28 de abril de 2010, la Jefa del Servicio de Reclamaciones Patrimoniales del Ayuntamiento de Gijón solicita nuevamente un informe al Servicio de Disciplina Urbanística y Licencias.

Con fecha 4 de mayo de 2010, la Jefa del Servicio libra informe en el que señala que la propiedad obtuvo licencia de demolición de todo el edificio "por ajustarse lo solicitado a la normativa urbanística (...), concediéndose sin perjuicio de terceros (...). El incumplimiento del deber de conservación, por parte de la propiedad, respecto de la galería posterior se constató en la visita de inspección realizada por los técnicos municipales".

**5.** Con fecha de 3 de junio de 2010, la Jefa del Servicio de Reclamaciones Patrimoniales solicita al Servicio de Licencias y Disciplina y a la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Gijón diversa documentación cuya incorporación al expediente interesa el reclamante.

Se incluyen así en el mismo los siguientes documentos: a) Solicitud inicial de declaración de ruina "legal y técnica" por la propiedad, fechada el 6 de febrero de 2006, acompañada de informe pericial, e informe encargado por la propiedad, librado el 14 de febrero de 2006, en el que se concluye que la edificación "se encuentra en estado de ruina inminente". b) Informe municipal,

fechado el 1 de marzo de 2006, expresivo de que “se aprecia exteriormente la precaria situación” del inmueble, por lo que procede “la citación, con carácter de urgencia (...), tanto a sus propietarios como a los inquilinos a fin de efectuar la inspección completa”. Constan las notificaciones a los afectados; el informe técnico librado por el Jefe de la Sección de Información e Inspección Urbanísticas el 22 de marzo de 2006, en el que se propone la declaración de ruina inminente de la parte posterior y el desalojo temporal; la propuesta de resolución; la resolución declarativa de la ruina parcial, fechada el 23 de marzo de 2006, y su comunicación al aquí reclamante y demás implicados ese mismo día. c) Escrito del reclamante instando al Juzgado la suspensión cautelar de la orden de derribo de la galería posterior, con desalojo temporal, al que se acompaña testimonio de la resolución administrativa; escrito del Ayuntamiento de contestación a la demanda y Auto del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 1 de Gijón de 24 de abril de 2006, por el que se desestima la suspensión cautelar solicitada, al entender que los informes técnicos “evidencian la existencia de una situación de riesgo con peligro real para personas”. d) Noticia aparecida en la prensa local, a cuyo tenor el desalojado “asegura (...) que no han recibido ninguna notificación por escrito para el desalojo, tan solo un aviso telefónico que le daba tres días”, y que la propiedad “ha negociado con todo el vecindario, menos con ellos, la salida del edificio”. Aquel atribuye la ruina a “la inminente llegada de la tuneladora del metrotrén”, desmintiéndose este extremo por el Concejal de Urbanismo, quien manifiesta que la propiedad “ya pidió la declaración de ruina hace dos meses”. e) Demanda deducida por el aquí reclamante contra la declaración de ruina inminente de la parte posterior del inmueble, en la que se sostiene que cabe “una solución por medios normales en la arquitectura”, a la que se adjunta el informe librado el 22 de abril de 2005 por encargo de otra inquilina del mismo edificio; contestación del Ayuntamiento; admisión por el Juzgado de la prueba pericial; aceptación del perito designado, e informe y prueba pericial practicada, en la que se manifiesta que los daños estructurales se contraen a la galería posterior, aunque “no existen medios normales para su reparación”, y que

requeriría eliminar en las plantas primera y segunda “un fondo mínimo de tres metros”, por lo que el coste de las obras “sí supera el 50%” del valor del edificio, siendo necesaria “una actuación bastante compleja” para la conservación de las plantas tercera y cuarta. f) Escritos de conclusiones presentados en juicio por el actor, el Ayuntamiento y la propiedad y sentencia desestimatoria, recaída el 13 de junio de 2007, en la que se aprecia la “necesidad de demoler la galería” y la procedencia de la declaración parcial de ruina, por tratarse de una “medida proporcional”. g) Sentencia desestimatoria de la apelación interpuesta por al actor, dictada el 18 de julio de 2008, que acoge el criterio del perito judicial y la procedencia de una declaración de ruina parcial cuando existe “autonomía constructiva y estructural”. h) Escrito presentado por la propiedad en el registro del Ayuntamiento de Gijón el 21 de abril de 2006, en el que se solicita que “se ordene la demolición del inmueble” por considerar, a la vista de las actuaciones practicadas, que “el edificio en su conjunto estaría en estado de ruina, sea esta inminente, técnica, económica o urbanística”, informe técnico contrario a la solicitud y Resolución de la Alcaldía, de 16 de agosto de 2007, por la que, “en ejecución de la sentencia”, se acuerda “mantener la Resolución de 23 de marzo de 2006, por la que se declaraba la ruina inminente de la parte posterior”, ordenando a la propiedad “la demolición de la parte del inmueble (...) reseñada y el desalojo temporal de los ocupantes”. i) Informe técnico emitido a instancias de la propiedad, fechado el 15 de noviembre de 2007, en el que se concluye que la edificación se encuentra en “ruina económica”. j) Acuerdos entre la propiedad y los otros dos ocupantes del inmueble, fechados en los meses de febrero y marzo de 2006, en los que estos aceptan la extinción de su derecho arrendaticio a cambio de una compensación económica. k) Particulares relativos a la intervención policial en el desalojo y citación del Ayuntamiento a los afectados para una inspección pericial del inmueble. l) Escrito presentado por el reclamante en el registro del Ayuntamiento de Gijón el día 26 de febrero de 2008, en el que manifiesta que acudirá a la citada inspección asistido de técnico y que existen “cristales rotos y huecos abiertos en la fachada”, por lo que solicita al Ayuntamiento que “dicte

orden de ejecución” para que la propiedad “reponga de inmediato los cristales rotos y las ventanas que faltan, además de que repare la parte posterior del edificio”. Acompaña acta notarial levantada el 13 de febrero de 2008, en la que se deja constancia de la correspondencia con la realidad de las fotografías que se unen a la matriz. m) Informe técnico, librado por el Jefe de la Unidad de Inspección Urbanística el 14 de febrero de 2008, en el que señala que habría de darse previamente traslado a los inquilinos del informe de ruina aportado por la propiedad y, dado que el inmueble estaba “totalmente cerrado (...) y no se pudo acceder a su interior”, postergar la visita de inspección, e informe emitido el 17 de marzo de 2008 por el Jefe de la Sección de Información e Inspección tras realizar visita al inmueble “accediendo a su interior”, en el que se indica que la propiedad “aporta un informe (...) que situaría al conjunto en el supuesto de ruina económica, consideración y aspecto distintos al planteamiento mantenido desde el principio”, y que “podría resultar admisible” la propuesta de derribo de las dos plantas superiores. n) Escrito presentado por la comunidad de propietarios del inmueble colindante el 14 de marzo de 2008 denunciando el riesgo derivado del “estado ruinoso” del edificio. ñ) Propuesta de resolución y Resolución del Concejal Delegado, fechada el 24 de marzo de 2008, por la que se acuerda “denegar la ruina económica del edificio por no encontrarse (...) en ninguno de los supuestos establecidos (...), de conformidad con lo dispuesto en el informe técnico” (se refiere al emitido el 17 de marzo de 2008), y “prestar conformidad” a la propuesta de demoler las plantas superiores. Consta notificación al reclamante el día 4 de abril de 2008. o) Requerimiento para que se informe “si ha sido cumplimentada la Resolución dictada por el Concejal Delegado”, fechado el 16 de mayo de 2008, y oficio, librado el 4 de junio de 2008, por el que se ordena, a la vista de lo informado, que se confeccione “el proyecto para ejecución subsidiaria de la demolición de la parte trasera”. p) Particulares relativos a la interposición de recurso contencioso-administrativo por la propiedad contra la resolución que deniega la ruina económica (remisión del expediente al Juzgado y notificaciones). q) Escrito presentado por el reclamante en el registro del Ayuntamiento de Gijón el 6 de noviembre de

2008, en el que le insta a que "requiera a la propiedad para que en el plazo de un mes proceda a ejecutar las obras" y, en su defecto, se lleve a cabo por el Consistorio la ejecución subsidiaria. r) Nota interior, fechada el 18 de noviembre de 2008, en la que se requiere la comprobación del "estado en que se encuentran las obras", seguida de un informe técnico, librado el 3 de diciembre del mismo año, expresivo de que la demolición "se está realizando en la actualidad". s) Comunicación dirigida al Ayuntamiento por la propiedad el día 2 de diciembre de 2008, adjuntando informe del técnico responsable de la obra de derribo en el que se indica que, "ante el grave riesgo de colapso del edificio", los trabajos de demolición pasan a ejecutarse por medios mecánicos "con el fin de garantizar la seguridad de los trabajadores". t) Licencia que ampara las obras de derribo, concedida el 2 de marzo de 2006. u) Informe técnico del Jefe de la Sección de Información e Inspección, fechado el 4 de diciembre de 2008, en el que se señala que "debería documentarse técnicamente si lo que (...) se pretende es derribar el conjunto del inmueble". Comunicación a la propiedad, recibida el día 30 del mismo mes, requiriendo un nuevo informe del técnico director de la obra "en el que se indique y se profundice en la situación actual, que supuestamente aconseja demoler la totalidad del edificio". Informe del citado perito, fechado el 24 de diciembre de 2008, en el que se expone que "el deficiente estado de la estructura (...) impide la ejecución de la resolución municipal de demolición sin que se produzca un colapso general del edificio", procediéndose a la suspensión y aseguramiento de las obras hasta que se emita informe municipal al respecto. v) Nuevo informe del Jefe de la Sección de Información e Inspección, librado el 2 de enero de 2009, en el que se concluye que la declaración de ruina parcial "pasaría a ser total por la situación física descrita". w) Personación del reclamante solicitando copias de los últimos informes aportados al expediente y una nueva queja de la comunidad de vecinos colindante que insta a que "terminen con (el) derribo (del) edificio". x) Resolución de la Alcaldía, dictada el 26 de enero de 2009 previa propuesta de la Jefa del Servicio de Licencias y Disciplina, por la que se declara la ruina inminente del edificio y se ordena su pronta demolición. Consta

notificación al perjudicado el día 10 de febrero de 2009 y posterior comparecencia para obtener copia del expediente, así como una nueva queja por los daños en la finca colindante. y) Diversa documentación relativa a la ejecución del derribo.

**6.** Previa resolución de la Alcaldía admitiendo la prueba documental propuesta por el reclamante se evacua el trámite de audiencia y el interesado presenta un escrito de apoderamiento, compareciendo su representante para examinar el expediente.

El día 6 de septiembre de 2010 el perjudicado presenta un escrito de alegaciones en el que manifiesta que la documentación incorporada a aquel no recoge toda la secuencia fáctica de los hechos y reitera la “conurrencia de causas en la producción del daño”.

**7.** Con fecha 27 de septiembre de 2010 se da traslado de las actuaciones a la propiedad, que remite al día siguiente un escrito renunciando a formular alegaciones.

**8.** El día 8 de octubre de 2010, la Jefa del Servicio de Reclamaciones Patrimoniales formula propuesta de resolución en sentido desestimatorio, por entender que no queda acreditada la pasividad de la Administración y que la supuesta inactividad “no es la causa determinante de la ruina (...), dado que aunque (...) ordenase las correspondientes obras de reparación, ornato y seguridad estas no impiden el deterioro estructural”.

Mediante oficio de 21 de octubre de 2010, la Alcaldía comunica al interesado el traslado del expediente al Consejo Consultivo del Principado de Asturias para la emisión del preceptivo dictamen, suspendiéndose el procedimiento “hasta en tanto no se cumpla plenamente lo requerido, o pasado el plazo legalmente estipulado se dicte resolución”.

9. En este estado de tramitación, mediante escrito de 21 de octubre de 2010, registrado de entrada el día 2 del mes siguiente, esa Alcaldía solicita al Consejo Consultivo del Principado de Asturias que emita dictamen sobre consulta preceptiva relativa al procedimiento de reclamación de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Gijón objeto del expediente núm. ....., adjuntando a tal fin copia autenticada del mismo.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes consideraciones fundadas en derecho:

**PRIMERA.-** El Consejo Consultivo emite su dictamen preceptivo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1, letra k), de la Ley del Principado de Asturias 1/2004, de 21 de octubre, en relación con el artículo 18.1, letra k), del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo, aprobado por Decreto 75/2005, de 14 de julio, y a solicitud de la Alcaldía del Ayuntamiento de Gijón, en los términos de lo establecido en los artículos 17, apartado b), y 40.1, letra b), de la Ley y del Reglamento citados, respectivamente.

**SEGUNDA.-** Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 139.1, en relación con el artículo 31.1.a), de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LRJPAC), está el interesado activamente legitimado para formular reclamación de responsabilidad patrimonial, por cuanto su esfera jurídica se ha visto directamente afectada por los hechos que la motivaron.

El Ayuntamiento de Gijón está pasivamente legitimado en cuanto titular de los servicios frente a los que se formula reclamación.

**TERCERA.-** En cuanto al plazo de prescripción, el artículo 142.5 de la LRJPAC dispone que "En todo caso, el derecho a reclamar prescribe al año de producido

el hecho o el acto que motive la indemnización o de manifestarse su efecto lesivo. En caso de daños, de carácter físico o psíquico, a las personas el plazo empezará a computarse desde la curación o la determinación del alcance de las secuelas”. En el supuesto ahora examinado, la reclamación se presenta con fecha 5 de febrero de 2010, constando en el expediente que se notificó al perjudicado la declaración de ruina inminente de todo el edificio y la orden de demolición del mismo el día 10 de febrero del año anterior, por lo que es claro que fue formulada dentro del plazo de un año legalmente determinado.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el local ocupado por el interesado había sido desalojado temporalmente en el año 2006 por causa de ruina parcial, el único daño, de entre los invocados, que cabe anudar a la posterior ruina total es la frustración de la expectativa de retorno al inmueble desalojado, quedando incursos en prescripción los derivados directamente de aquella primera declaración de ruina.

**CUARTA.-** El procedimiento administrativo aplicable en la tramitación de la reclamación se encuentra establecido en los artículos 139 y siguientes de la LRJPAC, y, en su desarrollo, en el Reglamento de los Procedimientos de las Administraciones Públicas en Materia de Responsabilidad Patrimonial (en adelante Reglamento de Responsabilidad Patrimonial), aprobado por Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo.

En aplicación de la normativa citada, se han cumplido los trámites fundamentales de incorporación de informe de los servicios afectados, audiencia con vista del expediente y propuesta de resolución.

No obstante, advertimos de la concurrencia de determinadas irregularidades formales en la tramitación del procedimiento. La primera de ellas consiste en que, como ya hemos señalado en dictámenes anteriores, no hay unidad orgánica de actuaciones en la instrucción del procedimiento, interviniendo incluso la propia Alcaldía en diversos actos, como la comunicación de la apertura de los trámites de audiencia o la admisión de la prueba propuesta por el reclamante, que deberían haberse resuelto por el órgano

instructor y no por el competente para resolver. Lo mismo ocurre con la notificación a la interesada de la petición de dictamen a este Cuerpo Consultivo, acto en el que también se le comunica una confusa suspensión del procedimiento, pues parece concebida como un automatismo derivado de aquella solicitud cuando, en realidad, el artículo 42.5, letra c), de la LRJPAC exige un acuerdo al efecto y somete la suspensión a límites distintos de los que constan en aquel traslado. En segundo lugar, observamos que no se ha dado cumplimiento a la obligación de comunicar al interesado, en los términos de lo dispuesto en el artículo 42.4 de la LRJPAC, la fecha en que su solicitud ha sido recibida por el órgano competente, el plazo máximo legalmente establecido para la resolución -y notificación- del procedimiento, así como los efectos que pueda producir el silencio administrativo.

Por último, se aprecia que a la fecha de entrada de la solicitud de dictamen en este Consejo Consultivo se había rebasado ya el plazo de seis meses para adoptar y notificar la resolución expresa, establecido en el artículo 13.3 del Reglamento de Responsabilidad Patrimonial. No obstante, ello no impide la resolución, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 42.1 y 43.3, letra b) de la referida LRJPAC.

**QUINTA.-** El artículo 106.2 de la Constitución dispone que “Los particulares, en los términos establecidos por la ley, tendrán derecho a ser indemnizados por toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos”.

A su vez, el artículo 139 de la LRJPAC establece en su apartado 1 que “Los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas correspondientes, de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos”. Y, en su apartado 2, que “En todo caso, el daño alegado habrá de ser

efectivo, evaluable económicamente e individualizado con relación a una persona o grupo de personas”.

Por otra parte, el artículo 141 de la ley citada dispone en su apartado 1 que “Sólo serán indemnizables las lesiones producidas al particular provenientes de daños que éste no tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la Ley. No serán indemnizables los daños que se deriven de hechos o circunstancias que no se hubiesen podido prever o evitar según el estado de los conocimientos de la ciencia o de la técnica existentes en el momento de producción de aquéllos, todo ello sin perjuicio de las prestaciones asistenciales o económicas que las leyes puedan establecer para estos casos”.

En el ámbito de la Administración local, el artículo 54 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante LRBRL), dispone que “Las Entidades locales responderán directamente de los daños y perjuicios causados a los particulares en sus bienes y derechos como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos o de la actuación de sus autoridades, funcionarios o agentes, en los términos establecidos en la legislación general sobre responsabilidad administrativa”.

Este derecho no implica, sin embargo, que la Administración tenga el deber de responder, sin más, por todo daño que puedan sufrir los particulares, sino que, para que proceda la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, deberán darse los requisitos que legalmente la caracterizan, analizando las circunstancias concurrentes en cada caso.

En efecto, en aplicación de la citada normativa legal y atendida la jurisprudencia del Tribunal Supremo, para declarar la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública será necesario que, no habiendo transcurrido el plazo de prescripción, concurren, al menos, los siguientes requisitos: a) la efectiva realización de una lesión o daño antijurídico, evaluable económicamente e individualizado en relación con una persona o grupo de personas; b) que la lesión patrimonial sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos; y c) que no sea producto de fuerza mayor.

**SEXTA.-** Interesa el reclamante el resarcimiento de un perjuicio patrimonial presuntamente derivado del cese de su posesión sobre el local de negocio sito en los bajos de un inmueble declarado en ruina inminente.

No ofrece duda a este Consejo que la situación ruinosa del inmueble y la consecuente orden de demolición del mismo frustra el derecho de retorno reconocido al perjudicado, si bien hemos de advertir de que no se han acreditado los perjuicios patrimoniales aducidos y que su cuantificación sería compleja. Tampoco se ha documentado la relación locativa ni el precio del arriendo (para lo que resulta marcadamente insuficiente la aportación de un escrito del propio reclamante indicando la renta debida "desde abril-1998 a junio-2001"). En este sentido, la pacífica admisión de la legitimación en los procesos relativos a la ruina no acredita más que una posesión de hecho y, por otra parte, la propiedad ofrece a los titulares de contratos de arrendamiento una indemnización que no consta ofertada al reclamante. Además, en la valoración del arriendo invocado por el interesado sería preciso ponderar múltiples factores, entre ellos la repercusión al arrendatario de "renta antigua" del coste de las obras necesarias -que autoriza el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964- y la propia edad del perjudicado, trabajador autónomo que en la fecha de declaración de ruina inminente total cuenta ya con setenta años.

En suma, sin descender aquí a ulteriores concreciones, podemos apreciar *a limine* la concurrencia de un daño materializado en el sacrificio de una situación posesoria, y con ella del derecho a seguir poseyendo fundado en el hecho de poseer, que es aquí el plenamente acreditado.

Sin embargo, la existencia de un daño no genera *per se* la responsabilidad de la Administración, pues es preciso que sea consecuencia del funcionamiento del servicio público, es decir, que exista relación de causalidad entre el daño y el servicio público implicado, mereciendo subrayarse que ese nexo causal se interrumpe y queda aquella exonerada cuando el daño se debe

a una intervención extraña a la Administración o a la propia conducta de la víctima.

En el presente caso, hemos de detenernos primero en el propio devenir fáctico de la ruina total, que el interesado atribuye a la pasividad del Ayuntamiento en concurrencia con los responsables directos de la conservación del edificio. Al respecto, es jurisprudencia constante que, refiriéndose la declaración de ruina a una situación de hecho, cobran esencial importancia los informes emitidos por los técnicos en la materia, circunscribiéndose el juzgador a la ponderación, según las reglas de la sana crítica, de los diversos dictámenes aportados en sede administrativa y judicial. Naturalmente, ese cariz netamente técnico también se predica de las causas que conducen, en el orden fáctico, al colapso estructural del inmueble.

Pues bien, en esa ponderación razonada no podemos desconocer que:

a) El informe librado por encargo de otra inquilina del mismo edificio, fechado el 22 de abril de 2005, es anterior al inicio de la controversia y la contundencia de sus conclusiones (reparación a muy bajo coste) tropieza con su propia apreciación de un "riesgo de hundimiento total" en la galería posterior y con el proceso de deterioro del inmueble, cuya situación crítica se observa en todas las inspecciones sucesivas.

b) El informe traído por el reclamante al expediente de responsabilidad patrimonial no se libra a la vista del edificio, por ser posterior a su demolición, y se apoya en el reseñado anteriormente.

c) Los informes emitidos por encargo de la propiedad son exhaustivos y elaborados con inmediación, a la vista del estado de la construcción, sin que en sus pronunciamientos se advierta una divergencia sustancial, sino más bien de matiz, con las observaciones de los técnicos municipales.

d) Las manifestaciones del perito nombrado en juicio, al igual que las vertidas por los técnicos municipales, se invisten de las notas de imparcialidad y objetividad derivadas de su forma de designación.

Sentado esto, hemos de advertir de que el perito judicial nombrado en el pleito que el reclamante incoa contra la declaración de ruina parcial retrata, en

la prueba pericial practicada y al ratificarse en su informe de 5 de febrero de 2007, una situación manifiesta de ruina económica que, aunque no es el objeto inmediato de su pericia, se revela lógico corolario de sus apreciaciones. En efecto, según constata, la reparación del edificio requeriría eliminar en las plantas primera y segunda "un fondo mínimo de tres metros", por lo que el coste de las obras "sí supera el 50%" del valor del edificio, requiriendo de "una actuación bastante compleja" la conservación de las plantas tercera y cuarta. Al mismo tiempo, el dictamen pericial, coincidiendo con el criterio sentado por el técnico municipal, repele de plano las argumentaciones de la parte actora al concluir que el cuerpo volado de la construcción "presenta unas patologías extremas que pueden desembocar en el derrumbe, total o parcial, de la fachada y del resto de la edificación" y, en cuanto a las actuaciones de mantenimiento, que es "un trabajo que requiere un derribo total de una gran parte del edificio en las plantas 1ª y 2ª". En suma, el reclamante insta el nombramiento judicial de un perito que avale la solidez del edificio y lo que obtiene es un pronunciamiento que confirma la ruina parcial y que, más allá del criterio impugnado, retrata una ruina económica, añadiendo un factor de riesgo de derrumbe total y otro de extrema complejidad en la recuperación del edificio; consideraciones vertidas a la vista del inmueble tras la visita girada el día 18 de enero de 2007.

El estado de cosas invocado por la propiedad tampoco difiere sustancialmente del constatado por los peritos investidos de imparcialidad, sin que los informes de unos y otros entren en frontal colisión o se revelen inconciliables, a diferencia de lo que sucede con los traídos por el ocupante desalojado.

En definitiva, lo actuado pone de manifiesto la crítica situación del inmueble en el año 2007 y la necesidad, advenida en juicio, de acometer complejas operaciones -no exentas de riesgo- para salvaguardar la habitabilidad del local situado en los bajos. Es esa precaria situación, y no las incidencias menores aludidas por el reclamante, la que se constituye como antecedente lógico de la ruina inminente total sobrevenida a finales de 2008. Nada cabe

deducir, tampoco, del hecho de que el edificio estuviera puntualmente a la intemperie, toda vez que, ya en sede judicial, quedó patente la necesidad de incidir sobre las plantas superiores para acometer las obras de conservación. Por tanto, el reclamante -que asume el riesgo de ruina, como poseedor o arrendatario- no prueba, tal como le incumbe, que ese desenlace responda a eventos ajenos a la deficiente estructura del edificio y al mero paso del tiempo, lo que ya sería de por sí suficiente para desestimar su pretensión resarcitoria.

Desechada la pretensión indemnizatoria por no acreditarse su trasfondo fáctico, advertimos de que el sentido de nuestro dictamen no variaría aunque se hubiera probado una relación de causa a efecto entre la ruina y la dilación en la ejecución de las obras de conservación requeridas, pues la actuación administrativa no se revela inadecuada. En primer lugar, porque nada cabe objetar a los actos ligados a la orden de derribo parcial con desalojo temporal, por ruina inminente, confirmada en sede judicial. En segundo lugar, porque a partir de la citada orden -conducente a la ejecución de las obras necesarias para la habitabilidad del local- es el propio perjudicado el que interfiere en su aplicación con la interposición de recurso contencioso-administrativo y posterior apelación (resuelta el 18 de julio de 2008), sosteniendo que no es necesario el derribo de la galería posterior, contrariamente a lo dispuesto por el Ayuntamiento, por lo que no puede ahora fundar una pretensión resarcitoria en la inejecución de aquella obra. Y, en último término, porque lo actuado desvela una intensa actividad municipal y el acierto del criterio del Consistorio, llegándose incluso a decretar la redacción de un proyecto de ejecución subsidiaria antes de la firmeza de la sentencia.

Aparte de lo anterior, del conjunto de actuaciones se trasluce que el ocupante desalojado no se conduce de buena fe, persiguiendo endosar a la Administración el efecto que no acepta la mercantil propietaria. Queda documentado en el expediente que, con ocasión del desalojo temporal, y sabedor de las patologías que arrastra el inmueble, atribuye públicamente la ruina a "la inminente llegada de la tuneladora del metrotrén" (según noticia aparecida en la prensa), mientras que en el juicio niega que el edificio esté en

ruina, para buscar después otro título de imputación de apariencia más sólida, cuando ya conoce, a resultas del primer proceso judicial, la manifiesta ruina económica del inmueble.

En mérito a lo expuesto, el Consejo Consultivo del Principado de Asturias dictamina que no procede declarar la responsabilidad patrimonial solicitada y, en consecuencia, debe desestimarse la reclamación presentada por .....

V. E., no obstante, resolverá lo que estime más acertado.

Gijón, a .....

EL SECRETARIO GENERAL,

V.º B.º

EL PRESIDENTE,

EXCMA. SRA. ALCALDESA DEL AYUNTAMIENTO DE GIJÓN.