



Roj: **STSJ PV 3376/2013 - ECLI: ES:TSJPV:2013:3376**

Id Cendoj: **48020330022013100478**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Bilbao**

Sección: **2**

Fecha: **30/01/2013**

Nº de Recurso: **131/2011**

Nº de Resolución: **63/2013**

Procedimiento: **CONTENCIOSO - APELACION**

Ponente: **ANGEL RUIZ RUIZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAIS VASCO

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

RECURSO DE APELACIÓN Nº 131/2011

SENTENCIA NÚMERO 63/2013

ILMOS. SRES.

PRESIDENTE:

DON ÁNGEL RUIZ RUIZ

MAGISTRADOS:

DON JOSÉ ANTONIO ALBERDI LARIZGOITIA

DOÑA MARGARITA DÍAZ PÉREZ

En la Villa de Bilbao, a treinta de enero de dos mil trece.

La Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, compuesta por los Ilmos. Sres. antes expresados, ha pronunciado la siguiente sentencia en el recurso de apelación, contra la sentencia 419/2010, de 4 de Noviembre de 2010, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 3 de Vitoria-Gasteiz que declaró la inadmisibilidad, por desviación procesal, del recurso 1622/09 , seguido por los trámites del procedimiento Ordinario contra el Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Okondo de 26 de octubre de 2009, que desestimó recurso de reposición interpuesto contra resolución de 19 de junio de 2009, que declaró en situación legal de ruina el edificio situado en Irabien nº 89, antigua Okondo Eskola, y proceder con la mayor urgencia posible a ejecutar las obras de rehabilitación del inmueble.

Son parte:

- **Apelante** : Doña Camino , representada por el Procurador don Francisco Ramón Atela Arana y dirigido por el Letrado don Juan Pablo Aya Zulaika.

- **Apelado** : Ayuntamiento de Okondo, representado por el Procurador don Alberto Arenaza Artabe y dirigido por la Letrada doña María Nieves Martín Raurich.

Ha sido Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. don ÁNGEL RUIZ RUIZ

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Contra la sentencia identificada en el encabezamiento, se interpuso por doña Camino recurso de apelación ante esta Sala, suplicando se dictase sentencia por la que se revoque, anule y deje sin efecto, y se acuerde:



1º.- Estimar el recurso de apelación.

2º.- Anule el Decreto de Alcaldía de 26 de octubre de 2009 por no ser ajustado a derecho.

3º.- Declare el derecho de la apelante al realojo de la vivienda sita en el edificio Irabien nº 89 de Okondo, o indemnización por extinción del contrato de arrendamiento, calculado en la cantidad de 53.400 euros, más intereses legales.

4º.- Condene al Ayuntamiento de Okondo al pago de las costas por mala fe en su actuar.

SEGUNDO.- El Juzgado admitió a trámite el recurso de apelación, dando traslado a las demás partes para que en el plazo común de quince días pudieran formalizar la oposición al mismo, y en su caso, la adhesión a la apelación.

Por el Ayuntamiento de Okondo en fecha 7 de enero de 2011 se presentó escrito de oposición al recurso de apelación, suplicando se dictase sentencia por la que se desestime el recurso de apelación interpuesto, con expresa imposición de las costas a la parte apelante.

CUARTO.- Tramitada la apelación por el Juzgado, y recibidos los autos en la Sala, se designó Magistrado Ponente, y no habiéndose solicitado el recibimiento a prueba, ni la celebración de vista o conclusiones, se señaló para la votación y fallo el día 29/01/2013, en que tuvo lugar la diligencia, quedando los autos conclusos para dictar la resolución procedente.

QUINTO.- Se han observado las prescripciones legales en la tramitación del presente recurso de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Objeto del recurso de apelación.

Doña Camino recurre en apelación la sentencia 419/2010, de 4 de Noviembre de 2010, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 3 de Vitoria-Gasteiz que declaró la inadmisibilidad, por desviación procesal, del recurso 1622/09, seguido por los trámites del procedimiento Ordinario contra el Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Okondo de 26 de octubre de 2009, que desestimó recurso de reposición interpuesto contra resolución de 19 de junio de 2009, que declaró en situación legal de ruina el edificio situado en Irabien nº 89, antigua Okondo Eskola, y proceder con la mayor urgencia posible a ejecutar las obras de rehabilitación del inmueble.

SEGUNDO.- La sentencia apelada .

Tras referirse a las resoluciones recurridas, traslada los argumentos incorporados en la demanda, para remitirse a los del Ayuntamiento de Okondo, que no incorpora, que en lo que interesa, con carácter preferente, pretendió la inadmisibilidad del recurso por carencia de jurisdicción del orden contencioso-administrativo, en relación con las pretensiones que incorporaba la demanda añadidas a la de nulidad de las resoluciones recurridas, y, así mismo, la inadmisibilidad por desviación procesal por las pretensiones que se ejercitaban.

En el FJ 2º acoge la inadmisibilidad por desviación procesal, sin entrar a analizar la que en principio, formalmente, se presentaba como preferente, en relación con la incompetencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

La inadmisibilidad por desviación procesal, que fue lo que acordó la sentencia apelada, se razonó señalando que estando al expediente constaba que la primera pretensión de la recurrente había sido el resarcimiento de daños y perjuicios causados con ocasión del desalojo ordenado, al estimar el Ayuntamiento la situación de ruina inminente, con remisión al folio 22 del expediente, tras lo que alude a la resolución recurrida de 19 de junio de 2009, por la que se declaró el edificio en ruina y se acordaba, con urgencia, ejecutar las obras de rehabilitación, tras lo que se interpuso el recurso de reposición desestimado por el Decreto de la Alcaldía también recurrido, con el que se instó nuevamente la anulación del Decreto que declaró la ruina y la indemnización de daños y perjuicios causados con ocasión del desalojo ordenado.

Tras ello señala que con el recurso contencioso-administrativo, en el ámbito del proceso, se había interesado el realojo en la vivienda o la indemnización por extinción del contrato de arrendamiento.

Razona que la existencia de ruina inminente supondría la imposibilidad de realojo pero que, sin embargo, en el recurso de reposición contra el Decreto de 19 de junio de 2009, cuando ya se conocía el cambio de calificación de la ruina, se había prescindido de la consideración de la ruina como inminente, y la recurrente no interesó el realojo y tampoco la indemnización por extinción del contrato de arrendamiento.



Se remite a la doctrina jurisprudencial en relación con la desviación procesal, tomando en consideración lo que se razonó en la STS de 30 de octubre de 2009, recaída en el recurso de casación 4805/05, tras lo que, remitiéndose al caso de autos, considera que no se examinó la pretensión de realojamiento en la vía administrativa, pese a que la recurrente ya fundamentó recurso de reposición en la inexistencia de ruina inminente, así como respecto al cambio de calificación por el Ayuntamiento, insistiendo en que no se interesó el realojamiento por lo que se había privado a la Administración de la oportunidad de examinar en vía administrativa tal cuestión, por lo que se consideró que no cabía examinarlo en el recurso jurisdiccional, por lo que, en aplicación de artículo 69.c) de la Ley de la Jurisdicción, declaró la inadmisibilidad del recurso, al considerar que no era susceptible de impugnación en vía contencioso-administrativa lo pretendido por la demanda

TERCERO.- Antecedentes se desprenden del expediente.

Con carácter previo a remitirnos al recurso de apelación y a la oposición del Ayuntamiento, nos trasladaremos al expediente para resumir los hechos más relevantes que de él se desprenden, exponiéndoles en el orden que en el mismo se encuentran incorporados, así:

1.- Con fecha 5 de mayo de 2009 el Arquitecto don Onesimo elaboró *informe pericial* en relación con el que identificó como Centro de Educación Infantil ubicado en la Calle Irabien nº 89 de Okondo, describiendo su estado actual en la planta baja, planta primera, bajo cubierta y la cubierta, estudiando la *posibilidad de estar ante ruina inminente* del edificio, aconsejando el *desalojo inmediato* así como *vallado y señalización* de las zonas próximas para evitar accidentes, considerando que se agravaba ello por ser colindante el inmueble con la vía pública, estando en la principal vía de comunicación del área urbana del municipio; también precisó que era claro que se estaba ante un supuesto de ruina física, recogiendo a continuación la valoración de las reparaciones que alcanzaban 139.128 euros, así como la valoración del edificio en 113.706,45 euros; también concluyó que se estaba ante ruina económica, porque la reparación de los daños era de coste muy superior a la mitad del valor del edificio, para concluir que urbanísticamente el edificio estaba de acuerdo con la normativa existente, por lo que no se estaba en ruina urbanística, concluyendo, por ello, que se estaba ante un supuesto de ruina de los dos de los tres posibles, *ruina física y ruina económica*.

2.- Por Decreto de la Alcaldía de 12 de mayo de 2009 se acordó: (1) *iniciar expediente de declaración de ruina legal inminente* del edificio; (2) adoptar las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes; (3) ordenar el *desalojo inmediato* del inmueble y protección del perímetro, en plazo de 24 horas, así como (4) poner de manifiesto el expediente a propietarios del edificio y a sus moradores y a titulares de derechos reales por plazo de quince días para efectuar alegaciones; se trasladó en concreto a la Sra. Camino.

3.- Por la Sra. Camino se presentó escrito de *alegaciones* el 29 de mayo de 2009 razonando sobre la oposición municipal para la realización de una prueba pericial por parte del Arquitecto don Pablo Jesús, razonando sobre la ruina inminente, para discrepar de ello, tras lo que se hicieron consideraciones en relación a lo que se pretendía en cuanto al desalojo del inmueble de la Sra. Camino, como maestra titular, y a su vez la extinción del contrato de arrendamiento, contrato de arrendamiento sobre el que se hicieron consideraciones en la alegación segunda, remitiéndose al documento que aporta como documento nº 2, con consideraciones sobre él, con precisiones incluso en relación con el derecho a realojo, aludiendo a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, para razonar que, tras la orden de desalojo acordado por el Decreto de la Alcaldía de 12 mayo de 2009, en plazo de 24 horas, tendría como contrapartida el derecho de la alegante al realojo en las condiciones legalmente previstas, señalando que para el Ayuntamiento era manifiesto que no pretendía la demolición del edificio, sino su rehabilitación, considerando que, por ello, tenía derecho al retorno a la vivienda, así como a la indemnización, en concreto porque el Ayuntamiento debía afrontar el pago del alquiler de una vivienda mientras se realizaban las obras hasta el realojo o retorno.

Tras ello se aludía a la idea de desviación de poder, con lo que acabó interesando se anulara el Decreto por el que se había acordado la instrucción del expediente de ruina inminente del edificio, y se resarciera a la alegante de los daños y perjuicios causados por el desalojo ordenado.

Como documento nº 2 aportó modelo de contrato de arrendamiento del piso de arriba de la Ikastola, fechado el 10 de septiembre de 1995, figurando como partes, como arrendador el Alcalde del Ayuntamiento, y como arrendataria la Sra. Camino, como andereño de la Ikastola de Okondo, documento que no consta firmado.

4.- A los folios 27 y siguientes obra *informe sobre el estado del inmueble del Arquitecto don Pablo Jesús*, de fecha 27 de mayo de 2009 en el que en discrepa con el informe del Sr. Onesimo en relación con el estado de los elementos exteriores del edificio, achacando la situación del inmueble a la manifiesta falta de mantenimiento de la propiedad, señalando que con la realización por parte de la propiedad de las obras básicas de mantenimiento se evitaría los peligros inmediatos de desprendimiento de elementos de cubierta sobre la vía pública y las humedades en aleros, describiendo lo que sería necesario al respecto, limpieza



periódica de canalones y bajantes, retejo de zona con tejas desplazadas o sueltas, fijación en bordes de aleros, acompañándose con testimonio fotográfico del exterior.

5.- Por Decreto de la Alcaldía de 1 de junio de 2009, para favorecer la contradicción, se acordó autorizar al Arquitectos don Pablo Jesús la entrada en el edificio acompañado del Arquitecto municipal.

6.- Tras ello se aportó *informe complementario del Arquitecto don Pablo Jesús de fecha 10 de junio de 2009*, folios 43 y siguientes del expediente, identificado como Anexo al informe ya aportado, en el que se concluía que el edificio se encontraba en buen estado de conservación, sin existir riesgo de derrumbe o colapso estructural, teniendo las plantas baja y primera garantías de seguridad para su uso, como aulas y viviendas, respectivamente, así como que el uso de la planta baja o cubierta como trastero estaba supeditada a la sustitución del solado, existiendo riesgo de desprendimiento a la vía pública o el entorno del edificio, de elementos de cobertura, con remisión a tejas planas y chimenea, riesgo que se eliminaría realizando las labores de mantenimiento del edificio, coste de las reparaciones que lo cuantificó en 15.900 euros, remarcando que el edificio no se encontraba en ninguno de los supuestos de ruina recogidos en el Ley del Suelo, ni ruina económica, ni ruina urbanística, rechazando que estuviera en situación de ruina física inminente; el informe complementó el testimonio fotográfico previamente aportado, con reflejo del interior del inmueble.

7.- El 15 de junio del 2009 el Arquitecto don Onesimo presentó informe en el que ratificaba la existencia de ruina física y ruina económica y no la ruina urbanística.

8.- Recayó el Decreto inicialmente recurrido, de 19 de junio de 2009, por el que la Alcaldía del Ayuntamiento de Okondo declaró el edificio en situación legal de ruina económica y que se procediera con la urgencia a ejecutar las obras de rehabilitación del inmueble.

9.- Tras ello la Sra. Camino presentó escrito fechado el 24 de junio de 2009 con el que se aportaba determinada documentación facilitada por el Responsable de Instalaciones y Mantenimiento del Departamento de Educación del Gobierno Vasco, en relación con las obras realizadas por dicho Departamento en el año 2005 en el edificio, interesando su unión y reiterando que se resarciera de los daños y perjuicios causados con ocasión del desalojo ordenado.

10.- La Sra. Camino el 22 de julio de 2009 presentó recurso de reposición contra el Decreto de 19 de junio de 2009, en el que se hacían valoraciones sobre la calificación de ruina del edificio, se analizaban los informes técnicos, se aludía a la documentación que se había aportado por el Gobierno Vasco, incluso se hacía referencia a presunta comisión de ilícito penal, acabando interesando la nulidad del Decreto recurrido, y se reiteraba que se resarciera de los daños y perjuicios causados con ocasión del desalojo.

11.- El recurso de reposición fue desestimado por el Decreto de la Alcaldía de 27 de octubre de 2009 que entre otras consideraciones, en relación con la improcedencia de la orden de desalojo, se recogía que el Decreto de 12 de mayo de 2009 que había dispuesto, entre otras medidas, el desalojo, no había sido objeto de impugnación, habiendo devenido firme y consentido por la demandante, a quién se le otorgaron los recursos correspondientes, valorando y respondiendo al resto de alegaciones que incorporó el recurso de reposición.

CUARTO.- El recurso de apelación de doña Camino .

Con el recurso de apelación se interesa de la Sala se dicte sentencia por la que se estime, para revocar la apelada y dictar otra por la que se estime, ha de entenderse el recurso contencioso-administrativo, para anular el Decreto de la Alcaldía de 26 de octubre de 2009, por no ser ajustado a derecho, interesando, como así había hecho con la demanda, que se declarara el derecho al realojo en la vivienda sita en el edificio Irabien nº 89 de Okondo, o indemnización por extinción del contrato de arrendamiento, que se calculaba en la cantidad de 53.400 euros más intereses legales.

En relación con la inadmisibilidad acordada por la sentencia apelada, por desviación procesal, la apelante insiste en que se incurrió en error por el juzgador de instancia, error de hecho al remarcar que omite que la petición principal era la de nulidad del Decreto recurrido, tras lo que reproduce el suplico de la demanda en el que, como podemos comprobar, la petición primera consistía en la nulidad del Decreto de la Alcaldía de 26 de octubre de 2009, por no ser ajustado a derecho.

Tras ello alude a lo que se pidió con el recurso de reposición, a lo que nos hemos referido, a anular el Decreto recurrido y que se resarciera de los daños y perjuicios causados con el desalojo, reiterando que se omitía la petición principal de nulidad del Decreto, considerando que ese error ha provocado que no se haya analizado la cuestión de fondo.

Tras ello rebate las conclusiones de la sentencia apelada recogidas en el FJ 2º en cuanto a que la apelante no había interesado el realojo y tampoco la indemnización del contrato de arrendamiento, retomando su escrito de alegaciones al que nos hemos referido, trasladando de lo que se recogía en cuanto a que la contrapartida



de la orden de desalojo era el derecho al realojo en condiciones legalmente previstas, reiterando los alegatos que se hacían sobre el realojo, con lo que se concluye que en vía administrativa, en contra de lo que manifestó la Administración y había recogido la sentencia apelada, sí se había planteado el derecho de realojo en la vivienda de donde había sido desalojada con ocasión de la ruina inminente, así como indemnización de los daños y perjuicios causados con ocasión del desalojo, con remisión al contrato de arrendamiento que se considera existente, para precisar que fue en la demanda, tras la actuación municipal cuando se cuantificó la indemnización sustitutoria al realojo.

Hace consideraciones sobre lo que se trasladó respecto a la ruina inminente, para considerar que no era la procedente, señalando que el propio Ayuntamiento cambió de la inicial ruina inminente a la situación de ruina no inminente, considerando que ese cambio de posición había causado la apelante la necesidad de ir cambiando y acomodándose a los cambiantes criterios dictados por el Ayuntamiento y tener que formular sus pedimentos en base a las resoluciones que el Ayuntamiento iba dictando.

Con remisión a lo que trasladó la apelante en el acto de la vista en primera instancia, señala que los errores, contradicciones y modificaciones realizadas por el Ayuntamiento de Okondo en la tramitación del expediente de ruina no le podían perjudicar como administrada y mucho menos inadmitir el recurso porque había sido la Administración quién había provocado la situación planteada.

Por ello concluye que el juzgador de instancia ha omitido la petición principal del recurso, la anulación del Decreto, *petitum* que se dice coincidiría con lo solicitado en vía administrativa y en el recurso de reposición, así como que había omitido el planteamiento del derecho de realojo e indemnización, puesto de manifiesto en vía administrativa, no habiendo valorado la cuestión planteada, en concreto en el acto de la vista, en relación con el criterio cambiante de la Administración, ya denunciado en vía administrativa.

Tras ello se hacen consideraciones en relación con la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva por la apreciación de la causa de inadmisibilidad por desviación procesal, insistiendo en la petición principal que se ejercitó de nulidad del Decreto, por no ser ajustado a derecho y la reiteración que se hizo, ya en vía administrativa, del derecho al realojo en la vivienda, para señalar que, estando al expediente, la Administración era concedora del planteamiento de realojo, no habiéndosele privado de la oportunidad de examinar la cuestión, como recoge la Sentencia apelada, por lo que se insiste que también en relación con el derecho de realojo se había cercenado el derecho a la tutela judicial efectiva de la apelante.

También considera que se da vulneración del principio de no perjuicio al administrado por causas o motivos generados por la Administración actuante, en relación con las consideraciones que se vienen haciendo, sobre todo remitiéndose a que fue el Ayuntamiento de Okondo el que cambió la calificación de ruina del inmueble, siendo una situación y actuación contradictoria del Ayuntamiento, que obligó a la interesada a modificar su petición acomodándose a las resoluciones municipales, señalando que el confusionismo y alteración de los criterios de la Administración no pueden perjudicar al administrado, insistiendo en la vulneración que se ha dado al inadmitir el recurso por infracciones y alteraciones provocadas por el Ayuntamiento.

Asimismo estima que se ha dado vulneración por aplicar lo que se considera inadmisibilidad parcial, reiterando su posición de rechazo de la improcedencia de la declaración de inadmisión del recurso, al señalar que, en la remota posibilidad de entender que el derecho de realojo no se solicitó debidamente con la concreción necesaria, y además que no se apreciara el dispar criterio mantenido por la Administración en el tratamiento de la ruina, que indujo a realizar modificaciones en la petición de la apelante, se dice que, en todo caso, no procedía nunca la inadmisión plena del recurso, sino sólo parcial porque, se dice, la petición principal base del recurso se ha mantenido de manera mimética, tanto en vía administrativa como en sede judicial, lo que ha sido provocado por el manifiesto error cometido por la sentencia apelada por no tener presente lo que se plasmó en el suplico de la demanda, en su petición primera, de nulidad del Decreto de la Alcaldía de 26 de octubre de 2009 por no ser ajustado a derecho, siendo el núcleo del recurso en base a los fundamentos de derecho recogidos en la demanda, que debe tener un tratamiento específico, enlazando con la previsión sobre las pretensiones que el artículo 31 de la Ley de la Jurisdicción recoge, esto es, de nulidad y la posibilidad de solicitar una situación jurídica individualizada entre ellas indemnización de daños y perjuicios cuando proceda.

En relación con el tema de fondo se remite a los que ya trasladó en primera instancia, para reiterar la idea de desviación de poder, considerando que en este caso sería una paradigma de desviación de poder, porque el Ayuntamiento, a través del expediente de ruina inminente, lo que había perseguido no era garantizar la seguridad pública o integridad de las personas y bienes, sino desalojar y extinguir el contrato de arrendamiento de la apelante, para retomar los antecedentes y concluir que era manifiestamente incierto que el inmueble se encontrara en situación de ruina inminente, porque fue el propio Ayuntamiento quién finalmente declaró el inmueble en situación legal de ruina, iniciando con posterioridad las obras de acondicionamiento del edificio.



También considera que se produjo vulneración del procedimiento para la declaración de ruina del edificio, con remisión al artículo 201 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, por no haberse dado audiencia a la propiedad de inmueble, a la Fundación Escuela de Niñas San Juan Bautista de Okondo, dado que sólo se dio audiencia a la apelante.

Tras ello se hacen consideraciones sobre el concepto y alcance de la ruina inminente, partiendo del artículo 202 de la Ley de Suelo y Urbanismo, remarcando que el edificio en ningún momento estuvo en situación de ruina inminente, con remisión a las pruebas periciales obrantes en el expediente a la que nos hemos referido, reiterando la relevancia que tiene que el Ayuntamiento, incluso con anterioridad a la declaración de ruina inminente, tenía concertada la remodelación del edificio para albergar una guardería infantil, para concluir el expediente declarando la ruina legal del inmueble por razones de ruina física y ruina económica, considerando por ello evidente que en ningún caso se encontraba en situación de ruina inminente, habiéndose utilizado como instrumento para desalojar a la apelante.

Razona la apelante sobre el concepto y alcance de la ruina legal decretada por el Ayuntamiento, remitiéndose a los informes obrantes en el expediente, apoyándose en el que aportó la apelante que concluía, como veíamos, en que no procedía en ningún caso la declaración legal de ruina, para señalar con otros consideraciones que no era procedente ya acudir a la pericial judicial pero insistiendo en que, de conformidad con los informes se podía concluir que efectivamente el inmueble no se encontraba en situación legal de ruina ni física ni económica.

También reitera las consideraciones que se hicieron sobre la procedencia del realojo e indemnización, en relación con el desalojo que incorporó la resolución que acordó la ruina inminente, que ordenó el desalojo en 24 horas, retomando las peticiones que se pueden ejercitar vía jurisdiccional de conformidad con el artículo 31.2 de la Ley de la Jurisdicción, enlazando con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, para considerar que la apelante tenía derecho a ser realojada nuevamente en la vivienda e indemnizada de los gastos ocasionados con ocasión del urgente desalojo, efectuándose consideraciones sobre las indemnizaciones, reconociendo que no existían normas en derecho positivo que fijen la indemnización, siguiéndose pautas que considera se derivan de la jurisprudencia en relación con criterios estimativos del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, porque se venía aplicando la capitalización al 10% de la diferencia entre la renta que se venía pagando y la que habría que satisfacerse para hacer una vivienda de similares características, señalando que se realizó un estudio estimativo a través de inmobiliarias en la zona y aplicando un criterio de prudencia ante la coyuntura de crisis en el sector inmobiliario, considerando que la media de renta en el municipio de Okondo era de 450 euros/mes cuando la apelante pagaba un precio prácticamente simbólico de 30 euros/mes por la condición de maestra, por lo que aplicando tal criterio concluyó que la indemnización procedente era la resultante de la siguiente fórmula: $450 \text{ euros} - 30 \text{ euros} \times 12 \text{ meses} \times 10 \text{ años} = 50.400 \text{ euros}$ y por gastos de traslado por urgente desalojo 3.000 euros, que es lo que alcanza el total que se reclamó de 53.400 euros.

QUINTO.- Oposición del Ayuntamiento de Okondo.

Al oponerse al recurso de apelación interesa la desestimación y confirmación de la Sentencia apelada.

El Ayuntamiento ratifica la conformidad a derecho de la inadmisibilidad por desviación procesal declarada por la sentencia apelada, remitiéndose a lo que en ella se razonó, a lo relevante de los antecedentes del expediente y de los autos, para ratificar que sería evidente, se pondría de manifiesto con el recurso de apelación, porque se pretende por la apelante que se considera la cuestión de la indemnización como una cuestión subsidiaria, desconectada de la petición de nulidad de la declaración de ruina, pretendiendo una inadmisibilidad parcial.

En segundo lugar, rechaza que se haya producido vulneración de la tutela judicial efectiva por haberse acordado la inadmisibilidad, en relación con las pautas de la doctrina constitucional, rechazando que se haya producido indefensión, insistiendo en que la demandante incorporó de forma indebida cuestiones nuevas que conllevan la inadmisibilidad, al no respetar el principio de la naturaleza revisora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Tras ello el Ayuntamiento considera que con el recurso de apelación se obvian los hechos documentalmente acreditados y reitera las peticiones de realojo e indemnización por extinción de contrato de arrendamiento, sin fundamentación alguna para ello, esto es, en relación con lo que incorpora, reiterando lo que se trasladó con la demanda, al remarcar, entre otros antecedentes:

- (1) Que el Ayuntamiento de Okondo no era titular del inmueble;
- (2) Que la apelante ocupó el edificio por su condición de maestra del Centro Escolar, de acuerdo con los estatutos fundacionales de la Fundación titular del edificio;



- (3) Que la apelante disfrutó gratuitamente de la vivienda recibiendo en su día las llaves de la anterior maestra y procediendo a su entrega al Consejo Escolar, tras haber sido requerida por la Junta de Patronos de la Fundación;
- (4) Que no se ha suscrito ni existe contrato de arrendamiento, cuya extinción se pretende por la apelante;
- (5) Que la apelante es vecina de Bilbao [- recuerda que la previsión de realojo en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006 de la Ley del Suelo , exige que se trate de residencia habitual en el ámbito de las actuaciones urbanísticas que requieran realojo -];
- (6) Que la Fundación propietaria del inmueble instó a la apelante al desalojo de la vivienda, Acuerdo con la Junta del Patronato de 6 de marzo de 2009, reiterando la improcedencia del realojo en este caso, considerando irrelevantes los alegatos de la apelante, cuando reitera su pretensión de extinción de contrato de arrendamiento, en relación con el contrato sin firma de 10 de septiembre de 1995, folios 23 y 24 del expediente, que el Ayuntamiento, creyéndose dueño del edificio, intentó suscribir pero que no se suscribió, calificando el documento de borrador.
- (7) Que la demandante no impugnó la orden de desalojo y la adopción de medidas de seguridad.

Por último, considera que el Decreto de la Alcaldía que declaró la ruina se ajustaba plenamente a la legalidad, por haber seguido el procedimiento legalmente establecido, con garantías para todos los interesados, declaración de ruina, como tal, de hecho, que se había acordado de conformidad con la propiedad del inmueble, con la Fundación, remitiéndose al informe de 12 de mayo del Arquitecto asesor municipal, con las conclusiones alcanzadas inicialmente de posible ruina inminente aconsejando el desalojo, remitiéndose a las pautas del expediente y a la doctrina jurisprudencial en cuanto a la preferencia de los informes técnicos oficiales, retomando distintas pautas del expediente a las que nos referíamos en el FJ 2º, para concluir que de la demanda se deduciría, de forma manifiesta, que el objetivo de la demandante es la obtención de una indemnización en metálico, sin interés en la declaración de ruina del inmueble, recordando incluso la intimación que se hizo por la demandante en el expediente de acudir a instancias penales, si no se le abonaba cantidad que, se dice, lo era sin base legal alguna.

Con ello, ratifica que procede reconocer la inadmisibilidad acordada por la sentencia apelada y por ello desestimar el recurso y, subsidiariamente, caso de que la Sala considere que procede entrar en el conocimiento del fondo del asunto, ratificar la declaración de ruina y la improcedencia de indemnización.

SEXTO.- No concurría desviación procesal en relación con la pretensión ejercitada en la demanda de nulidad de la declaración de ruina.

Al resolver el recurso de apelación, en el ámbito en que está planteado, debemos analizar si concurría la causa de inadmisibilidad acordada por la sentencia apelada, una de las propuestas por la Administración demandada, por el Ayuntamiento de Okondo, por lo que, de estimarse total o parcialmente el recurso de apelación en relación con la causa de inadmisibilidad apreciada, la Sala deberá, porque finalmente concluirá en estimar parcialmente el recurso de apelación porque no concurría en su integridad desviación procesal respecto a las pretensiones ejercitadas en la demanda, analizar la cuestión de fondo, en concreto respecto a la decisión municipal de declarar el edificio en situación de ruina económica, como ordena el artículo 85.10 de la Ley de la Jurisdicción .

Sobre la desviación procesal nos remitimos a lo que ya recogió la sentencia apelada, recordando en esencia que se afirma su existencia cuando la petición de la parte demandante en vía administrativa no coincide con la postulada ante el órgano jurisdiccional, como recuerda la STS de 30 octubre 2009, recaída en el recurso de casación 4805/2005 .

Vemos como, por tanto, en el fondo es discordancia de lo pretendido en vía jurisdiccional respecto del objeto del procedimiento administrativo, de lo instado ante él.

Ello nos lleva a enfrentar qué se pidió con la demanda y cuál fue el objeto del procedimiento administrativo en relación con la decisión recurrida y lo interesado por la apelante, demandante en la instancia.

Si vamos a la demanda vemos como en ella se ejercita, estando al suplico, como pretensión primera la declaración de nulidad del Decreto de la Alcaldía de 26 de octubre de 2009 que había declarado en ruina el edificio sito en Irabien nº 89; se estaba refiriendo al Decreto que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 19 de junio de 2009.

Por ello se presenta como manifiesto y claro que no concurría desviación procesal en relación con la pretensión de nulidad de la decisión municipal de declarar en situación de ruina el edificio, por lo que la Sala, como



hemos anticipado, deberá analizar la cuestión de fondo al respecto, por ello si se estaba ante situación de ruina económica o no.

Frente a ello nos encontrábamos con que en el punto segundo del suplico de la demanda se ejercitaban pretensiones complementarias, se pedía que se declarara el derecho al realojo en la vivienda sita en el edificio de Irabien nº 89 de Okondo o, subsidiariamente, indemnización por extinción de contrato de arrendamiento, que la demanda calculaba en 53.400 euros, más intereses legales.

En relación con esta segunda pretensión la Sala ha de ratificar la conclusión de la sentencia apelada de que concurría desviación procesal en los términos que se ha entendido por la doctrina jurisprudencial, partiendo de un supuesto, en relación con los antecedentes que desprende el expediente, que por su relevancia hemos recogido en el FJ 3º, en el que por Decreto de la Alcaldía de 12 de mayo de 2009, al disponer lo que se identificó como *inicio de expediente de declaración de ruina legal inminente* del edificio, acordó el desalojo inmediato, resolución que no consta recurrida; en relación con el discurso de expediente, nos remitimos nuevamente a lo recogido en el FJ 3º, finalmente el Decreto de 19 de junio de 2009 de la Alcaldía declaró el edificio en situación legal de ruina económica, y ordenó ejecutar obras de rehabilitación de inmueble, contra el que se interpuso recurso de reposición, con el que se interesó la *nulidad del Decreto* recurrido, lo que veíamos se reiteró en la petición primera del suplico de la demanda y, así mismo, se insistía y reiteraba que *se resarcieran daños y perjuicios causados con ocasión del desalojo*.

Ya hemos dicho, es reflejo cabal de los antecedentes del expediente, que el desalojo se materializó en ejecución de lo que había acordado el Decreto de la Alcaldía de 12 de mayo de 2009, que no fue recurrido en la instancia, por lo que a tales efectos no tenía relevancia en relación con las pretensiones ejercitadas en la demanda, que quedaron reconducidas a la resolución municipal, ratificada, de declaración en situación de ruina económica del edificio en cuestión.

Sin perjuicio de que en el curso del expediente se fueran incorporando alegaciones que hacían referencia, por un lado, al derecho al realojo y, por otro, en relación con lo que se consideraba por la interesada como existencia de arrendamiento de la vivienda, arrendamiento singular en relación el desempeño de funciones como maestra en el municipio, en un supuesto en el que ha de partirse de que el inmueble no sería propiedad municipal sino de la Fundación Escuela de Niñas San Juan Bautista de Okondo, debe llevar necesariamente, como hemos anticipado, a ratificar la inadmisibilidad de las pretensiones ejercitadas en la demanda vinculadas al derecho de realojo o, en su caso, sustitución por indemnización por extinción de contrato de arrendamiento, en la cuantía anticipada por la recurrente, sin perjuicio de las pretensiones que, en su caso, se puedan ejercitar al margen del presente proceso jurisdiccional, en relación con la decisión final que la sala finalmente alcanzará de revocación de la resolución que acordó en situación de ruina económica del edificio.

Sin más, no tiene una vinculación directa la pretensión de realojo o de indemnización sustitutoria por extinción de contrato de arrendamiento, en relación con una decisión, en el ámbito de la disciplina urbanística, de declarar en situación de ruina un inmueble, en concreto no puede considerarse que sean pretensiones vinculadas o directamente derivadas de la declaración de ruina, que pudieran tener amparo en el ámbito del ejercicio de pretensiones de reconocimiento de situación jurídica individualizada, en los términos del artículo 31.2 de la Ley de la Jurisdicción.

Por tanto, en conclusión, en respuesta al debate sobre la causa de inadmisibilidad que analizamos, se estima parcialmente el recurso de apelación, para revocar el pronunciamiento de la sentencia apelada de forma parcial, en cuanto declaró la inadmisibilidad el recurso por desviación procesal de la pretendía la declaración de nulidad de la decisión de declarar en situación de ruina el inmueble, y se ratifica el pronunciamiento de inadmisibilidad en relación con la pretensión ejercitada en la demanda vinculada al derecho de realojo o indemnización por extinción de contrato de arrendamiento.

Por ello, al tener que entrar en el estudio de la cuestión de fondo en relación con la situación de ruina del inmueble, al revocar parcialmente el pronunciamiento de inadmisibilidad, por mandato del artículo 85.10 de la Ley de la Jurisdicción debemos entrar en su estudio y resolución de este ámbito del debate en primera instancia.

SÉPTIMO.- No se acreditó la situación de ruina económica en los términos exigidos por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Debemos recordar que la ruina finalmente se declaró por razones económicas, por lo que estamos exclusivamente ante el supuesto de ruina económica.

Ya hemos dicho que queda al margen del debate la decisión de la Alcaldía de 11 de mayo de 2009 que en su momento incidió en la ruina inminente con orden de desalojo, que se materializó.



Así mismo, para resolver, la Sala no tiene necesidad de entrar en valoraciones sobre lo que se ha venido insistiendo en el curso del expediente y en los autos de primera instancia por la demandante, la ahora apelante, cuando ha venido aludiendo a la idea de desviación de poder, que lo arroja sobremanera en que el Ayuntamiento tenía una pretensión de desalojo del inmueble y que había utilizado el instrumento o la figura de la ruina del edificio para conseguirlo.

Sólo recordar nuevamente que el desalojo se acordó por Decreto de 12 de mayo de 2009, que no es objeto del recurso jurisdiccional, lo que puede enlazarse con la documentación que aportó la demandante, como documento nº 1 de la demanda, folio 53 de los autos, comunicación de 10 de marzo de 2009 de la Fundación propietaria del inmueble dando plazo de quince días para el desalojo; así mismo, junto a ello, podemos referirnos al documento nº 2 que aportó la demanda, folio 54 de los autos, con el que la Alcaldía en fecha 21 de abril de 2009 también interesaba el abandono del edificio, que ha de ponerse en relación con el arranque del expediente, con el informe de 5 de mayo de 2009 del Arquitecto Asesor Municipal, que anticipaba la posibilidad de estar ante ruina inminente del edificio, aconsejaba el desalojo, vallado y señalación, que fue soporte del Decreto de 12 de mayo de 2009 que incidió en la ruina inminente y dispuso el desalojo que, resolución que no fue objeto de recurso jurisdiccional.

Al resolver a si estábamos ante una situación fáctica, una situación de hecho, de ruina económica del edificio, ha de precisarse, en primer lugar, el régimen jurídico, que es el de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en concreto las previsiones que en relación con las obras de conservación y rehabilitación de inmuebles en general se establecen en los artículo 199 y siguientes .

Por un lado, el artículo 199, al regular el deber de conservación y rehabilitación, en lo que interesa, señala lo que sigue:

<< 1. Los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y las obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y las obras que no rebase el límite de su contenido normal, representado por:

- a) En el supuesto de actuaciones aisladas, el 60% del coste de reposición del edificio.
- b) En el supuesto de actuaciones integradas, el 50% del coste de reposición del edificio.

Todos los valores dispuestos en este apartado se calcularán sin ninguna consideración del valor del suelo >>.

Por otro lado, en relación con la situación legal de ruina, ha de traerse a colación el artículo 201 según el cual:

<< 1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a un edificio o construcción supere el límite del deber normal de conservación establecido en el apartado 2 del artículo 199 o cuando dichas reparaciones no puedan ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2. Corresponderá al ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento que se desarrollará reglamentariamente y en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

[...] >> .

Aquí, sólo recordar que la situación de ruina física inminente es la prevista en el artículo 202 de la Ley.

Vemos como, por tanto, limitándonos a la situación de ruina que declaró la Administración, ruina económica, se exige como presupuesto que el coste de reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad y estanqueidad y consolidación estructural a un edificio o construcción supere el límite legal del deber normal de conservación establecido en el artículo 199.2.

Aquí no estamos ante un edificio en situación de fuera de ordenación, no estamos ante la llamada ruina urbanística, tanto es así que se desprende del expediente que el edificio posteriormente fue rehabilitado; ello nos traslada al artículo 199.2 a), porque estamos ante actuaciones aisladas, donde se plasma que el deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y las obras que no rebase el límite de su contenido normal representado en este caso en el 60% del coste de reposición del edificio, régimen no coincidente con el previo del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y del Reglamento de Disciplina

Urbanística, considerado mas exigente para llegar a la situación de ruina económica, enlazando con la filosofía de la ley mas conservacionista y de rehabilitación del patrimonio inmobiliario.

Este debate necesariamente nos lleva a los distintos informes periciales que se han incorporado a los autos.

Nos encontramos como, por un lado, está el informe del Arquitecto asesor municipal de 5 de mayo de 2009, de don Onesimo , posteriormente ratificado, que venía a concluir en la situación de ruina económica porque nos encontraríamos ante unas reparaciones que alcanzarían 139.128 euros y enfrentado a un edificio valorado en 113.706,45 euros una vez depreciado por el coeficiente de antigüedad al partir de más de 96 años de antigüedad y aplicar el coeficiente 0,31.

Informe que incluso valoraba la posibilidad de estar ante un supuesto de ruina inminente, y consideró que se estaba ante ruina física, además de ruina económica.

El informe del Arquitecto asesor municipal describe el estado del edificio en los siguientes términos:

<< Dicho centro consta de planta baja, planta 1ª y planta bajocubierta.

La planta baja estuvo destinada a área docente, en la actualidad debido a las condiciones en que se encuentra el edificio, está en desuso.

La planta 1ª ha tenido un uso ocasional de vivienda sin tener un uso continuo.

La construcción del edificio está realizada con muro de carga perimetral el cual es de mampostería y pies derechos interiores los, cuales son de madera.

El forjado de la planta la es de estructura de madera.

La planta bajo cubierta y la cubierta son también de estructura de madera.

El material de cubrición es de teja.

ESTADO ACTUAL

- Planta Baja

Está en uso como área docente y tiene accesos directos desde el exterior.

Es necesario realizar las reparaciones correspondientes como consecuencia de las obras a realizar en el techo de la misma que es el forjado de la planta 1ª.

- Planta Primera

Se han observado movimientos de desolarización de la tabiquería de la planta la con respecto al forjado en dicha planta.

También se han observado manchas de humedad en el techo de la planta baja, concretamente en la zona de movimientos del forjado y tabiquería.

Además en dicha zona coincide que existe una zona de local húmedo (aseos).

Se ha realizado una cata en el falso observándose que las solivas de es la estructura del forjado están muy deterioradas y podridas por efecto de la prolongada humedad y la acción de los insectos.

Se han realizado algunos arreglos y reparaciones consistentes en reparar tabiquerías y falsos techos, manteniéndose la solivería existente.

No está en condiciones de ser usada.

Como consecuencia de lo anterior se están deformando dichas piezas de madera (solivas), amenazando con el colapso de la estructura.

- Planta Bajocubierta

Presenta considerables problemas en el pavimento con maderas apolilladas y rotas, con riesgo de hundirse.

Todo esto como consecuencia del efecto continuado de las goteras.

Su uso es de almacén de objetos inservibles. (Trastero)

No reúne condiciones de habitabilidad, tanto por su estado físico como por sus dimensiones.

Requiere la total renovación de su estructura y solado, para evitar su hundimiento.

- Planta de Cubierta



La estructura de madera está rota en diversos puntos, así como apollillada y podrida, concretamente en las limahoyas donde el efecto de las prolongadas goteras en el tiempo ha realizado este efecto.

También hay cabios mal apoyados por deslizamiento de los mismos así como algunos en muy malas condiciones estructurales.

Requiere la total renovación de la estructura.

El alero está roto en gran cantidad de zonas, tanto en cuanto a su estructura como a su recubrimiento, requiriendo su total renovación.

Los canalones están rotos y deteriorados, requiriendo la total sustitución.

Existe gran cantidad de vegetación en la cubierta.

Requiere la total renovación de la estructura y cubrición, así como aleros, canalones y bajantes, para evitar su hundimiento >> .

Tras ello, a instancias de la demandante, ahora apelada, el Arquitecto don Pablo Jesús elaboró informe fechado el 27 de mayo de 2009, obrante en el expediente, que describe la situación exterior y visible del edificio, al no haber podido entrar en su interior, incorporando testimonio fotográfico, informe que, con los argumentos que incorpora, discrepa del informe del Sr. Onesimo en relación con el estado de los elementos exteriores, al señalar que el estado de aleros, bajantes y canalones, elementos de PVC y sujeciones era bueno, sin que fuera necesaria su sustitución, remitiéndose al testimonio fotográfico; también dijo que el estado de la cubierta, con tejas sueltas y/o movidas, así como en relación con la suciedad de los canalones que los hacía inservibles, tenía relación directa con la falta de mantenimiento de la propiedad del inmueble, falta de mantenimiento que consideraba la causante de las humedades de los aleros y del peligro de desprendimiento de tejas sobre la acera de la fachada principal, para señalar que simplemente con la realización por parte de la propiedad de las obras básicas de mantenimiento se evitarían de inmediato los peligros, trasladando como obras básicas limpieza periódica de canalones y bajantes, retejo de zonas con tejas desplazadas y o sueltas y fijación en bordes de aleros y ello insistiendo en que lo era a falta de la visita del interior del inmueble.

A los folios 33 a 37 del expediente se incorpora el testimonio fotográfico que acompañó el informe pericial, del que la Sala tiene que extraer como conclusión que externamente se está ante un edificio sólido, sin perjuicio de las deficiencias apreciadas y que refiere el informe del Sr. Pablo Jesús en relación con la situación del tejado.

Tras ello, el 10 de junio de 2009 el Sr. Pablo Jesús elaboró un informe complementario, identificado como anexo al previo informe, ya tras visitar el interior del edificio, describiéndolo, la estructura del mismo, pasando a analizar el informe inicial del Sr. Onesimo , en el que veíamos incluso anticipaba la situación de ruina inminente, tras lo que, previa visita del interior del edificio el 5 de junio de 2009, plasmó que había comprobado uno por uno los desperfectos y patologías referidas en el informe del Sr. Onesimo para plasmar, literalmente, lo que sigue:

<< Planta Baja

- No se aprecia mancha de humedad alguna, en los techos de la planta baja. Estos techos se encuentran en perfecto estado sin agrietamientos que indiquen movimiento estructural alguno. Se adjuntan fotos de su estado (fotos 1195 a 1199). La planta baja se encuentra en buen estado de conservación.

Planta Primera

- No se aprecia separación alguna entre la tabiquería de planta primera y el solado. Si bien, como se ha indicado existe un cierto desnivel del solado, este desnivel se ha ido produciendo en un periodo largo de tiempo de manera que incluso los rodapiés se han ido adaptando al suelo. Se adjuntan fotos de su estado (fotos 1164, 1174 y 1175)

- He comprobado y fotografiado los techos de las diferentes estancias de la vivienda sin que exista constancia alguna de haber realizado una cata que haya permitido verificar el estado de la solivería del techo. No obstante para comprobar el estado de la solivería de madera del techo de planta primera he desmontado el entablado superior de la planta bajo cubierta (suelo de madera) de las zonas en peor estado, comprobando que el forjado esta compuesto por solivos de madera de 14x16cm (aprox.) separados 50-55cm entre sí y en muy buen estado de conservación. Se adjuntan fotos de su estado (fotos 1185 y 1186)

- No ha quedado a la vista ningún solivo deformado o roto, ni existe indicio alguno que permita presagiar el colapso de la estructura. Toda la solivería comprobada, se encuentra en buen estado.

Planta Bajo Cubierta



- Efectivamente el pavimento de madera se encuentra en mal estado. En la actualidad esta planta carece de uso, si quisiera usarse como trastero sería necesario cambiar la tabla de madera, podrida en varias zonas, por un tablero de madera tratada.

- Como he indicado en el apartado anterior (planta primera), he desmontado el entablado superior (suelo de madera) de las zonas en peor estado de la planta bajo cubierta comprobando que el forjado esta compuesto por solivos de madera de 14x16cm (aprox.) separados 50-55cm entre sí y en muy buen estado de conservación. Se adjuntan fotos de su estado (fotos 1185 y 1186). Para poder ser utilizada es necesario cambiar únicamente el solado puesto que la estructura está en buen estado.

Cubierta

- No he detectado cabios rotos o en mal estado. La estructura principal esta en buen estado.

- Como puede apreciarse en las fotografías adjuntas (fotos 1177 a 1180, 1191 y 1192) algunos de los elementos estructurales principales de cubierta no son piezas de taller regulares, sino piezas curvas (según la directriz del árbol del que han sido obtenidas), y colocadas y calzadas de manera estratégica para regularizar la inclinación de los faldones de cubierta. Se trata de una cubierta ligera, con una construcción tradicional, en buen estado de conservación. El entablado esta formado por tablas separadas de madera lo que contribuye a la ventilación de la estructura y a su buena conservación.

- El alero no está roto, y se encuentra en buen estado de conservación (ver fotos del informe inicial)

- Los canalones y bajantes no están rotos (ver fotos del informe inicial). Existe gran cantidad de vegetación sobre los canalones, estando en algunas zonas obstruidos por falta de mantenimiento. Esta vegetación debe ser retirada para garantizar en buenas condiciones la recogida de aguas pluviales.

- El edificio requiere para su conservación de obras de reparación de los elementos de cobertura: retejo, fijación de tejas de borde, limpieza de canalones y bajantes, y reconstrucción de la chimenea caída >> .

Tras ello el informe precisó, en su punto 5, las obras de reparación necesarias para mantener el edificio en buen estado de conservación, recogiendo el desmontaje de los suelos de madera de la planta bajo cubierta, manteniendo la estructura y colocación sobre la solivería actual de un tablero de madera tratado; reconstrucción de la chimenea; retejo general de cubierta comprobando el enrastrelado y la fijación de la teja plana para evitar movimientos y limpieza de canalones y bajantes obstruidas por la acumulación de tierra y vegetación, para señalar que el valor de tales reparaciones, presupuesto de contratas se estimaba en 15.900 euros, desglosándolo en 6.075 euros de reposición de suelos de madera en la planta bajo cubierta a 45 euros cada uno de los 135 metros cuadrados; 435 euros la reconstrucción de la chimenea; 9.350 euros el retejo de cubierta, limpieza de canales y bajantes.

Con ello concluyó que el edificio estaba en buen estado de conservación, sin que existiera el riesgo de derrumbamiento y/o colapso estructural, señalando que las plantas baja y primera tenían garantías de seguridad para su uso como aulas y vivienda respectivamente, y la planta bajo cubierta como trastero supeditado a la sustitución del solado, conociendo que existía el riesgo de desprendimiento de elementos de cobertura con remisión a tejas planas y de la chimenea, riesgo que se eliminaría realizando las labores de mantenimiento del edificio, ratificando el coste de las reparaciones en 15.900 euros y remarcando que no se encontraba en ninguno de los supuestos de ruina el edificio de las recogidas en el Ley del Suelo, ni ruina física inminente ni ruina económica, ni ruina urbanística.

El Arquitecto Asesor municipal, en informe de 15 de junio de 2009, ratificó que el edificio se encontraba en ruina física y económica, pero no urbanística, efectuando consideraciones en relación con el informe del Sr. Pablo Jesús , para señalar, en concreto respecto al estado de aleros, canalones y bajantes, que se podía observar visualmente como parte de los solivos del alero deteriorados lo era por efecto de las continuas filtraciones de agua incluso con vegetación en zonas de alero, en el lado norte, lo que habría conllevado el deterioro de canalones y partes de bajantes, además de señalar que el recubrimiento interior de los aleros amenazaría con desprenderse en diferentes zonas por efecto de la pudrición de la madera remitiéndose en relación con el interior de los problemas estructurales ya descritos en el expediente, señalando así mismo que se habría comprobado en la visita del inmueble que la chimenea físicamente se habría derrumbado.

Todos estos datos técnicos que puede valorar la Sala, en relación con la ratificación y explicaciones que dio el Arquitecto don Pablo Jesús en el acto de la vista ante el Juzgado, llevan a concluir que no estamos ante un supuesto de ruina económica en los términos exigidos por la Ley de 2/2006 de Suelo y Urbanismo, a los que nos hemos referido, porque estamos ante un supuesto en el que no concurría el presupuesto para la declaración de ruina económica, que las obras necesarias superaran el 60% de coste de reposición del edificio, partiendo, por un lado, de que la Sala asume las conclusiones del Arquitecto Sr. Pablo Jesús en relación con lo que



reflejan el testimonio fotográfico, singularmente en relación con la situación exterior del inmueble, estar ante un edificio sólido, sin perjuicio de las necesarias reparaciones a efectuar, en concreto en la cubierta, al margen del dato accesorio de la reposición de la chimenea; la Sala asume respecto a la situación interior los datos trasladados por el Arquitecto Sr. Pablo Jesús , ratificados en el acto del juicio en relación con el contenido de su informe al que nos hemos referido, que refleja una situación que no puede conducir a la situación de ruina económica, estando a la auténtica naturaleza de los desperfectos apreciados, valorando de forma conjunta los informes en relación con lo que explican y exponen, dado que no puede darse relevancia total y plena, en este caso, al informe del Arquitecto asesor municipal.

Todo ello lleva, como anticipábamos, a estimar parcialmente el planteamiento de la apelante en relación con lo que defendió con la demanda de rechazar que concurra la situación de ruina económico, por ello estimar parcialmente el recurso para revocar las resoluciones municipales que ratificaron la ruina económica, considerando que no tienen relevancia los defectos procedimentales que refiere la demanda y ratifica el recurso de apelación, en relación con el procedimiento previsto en el artículo 201 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo cuando hecha en falta la falta de audiencia a la propiedad del inmueble , a la Fundación Escuela de Niñas San Juan Bautista de Okondo, porque en este caso la demandante, ahora apelante, no puede defender intereses en el ámbito del procedimiento que trasciendan de ella, en concreto la teórica indefensión de la propiedad del inmueble, dado que lo relevante es que ella, por haber sido ocupante, sí intervino en el procedimiento que concluyó con la declaración de la ruina económica.

Todo ello ratificando, como hemos dicho, que lo debatido en relación con la ruina inminente y en relación con el régimen jurídico de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en su artículo 202 , queda al margen del recurso, porque el Decreto municipal que incidió en ella no fue objeto de recurso, sobre lo que incide el Ayuntamiento cuando reitera que no impugnó la orden de desalojo, ni las concretas medidas de seguridad que en su momento se acordaron.

Por tanto, en conclusión, se estima parcialmente el recurso de apelación para revocar parcialmente el pronunciamiento de inadmisibilidad acordado en la sentencia apelada, para dejarla sin efecto en relación con la pretensión de nulidad de la resolución municipal que declaró en situación de ruina económica el edificio, y para ratificarla en relación con las pretensiones ejercitadas en el punto 2.- del suplico de la demanda, referidas a la declaración de derecho de realojo en la vivienda o indemnización por extinción de contrato de arrendamiento.

Por otro lado, resolviendo el debate de fondo, por el rechazo de la causa de inadmisibilidad respecto a la decisión municipal de declarar en situación de ruina económica el edificio, concluimos en estimar las pretensiones ejercitadas en la demanda y por ello en declara la nulidad de la resolución de 19 de junio de 2009 que declaró en situación de ruina legal el edificio, ratificado por Decreto de la Alcaldía de 26 de octubre de 2009 que desestimó el recurso de reposición.

OCTAVO.-Costas y deposito .

Estando a los criterios en cuanto a costas del artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción , no se hace especial pronunciamiento; en relación con las de segunda instancia, como consecuencia del pronunciamiento parcialmente estimatorio del recurso de apelación, y respecto de las de primera instancia al estimarse parcialmente las pretensiones de la demandante.

La estimación parcial del recurso de apelación tiene como consecuencia la devolución de depósito constituido, como ordena la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ .

Es por los anteriores fundamentos, por los que este Tribunal pronuncia el siguiente

FALLO

Qué, estimando parcialmente el **recurso de apelación 131/2011**, interpuesto por doña Camino contra la sentencia 419/2010, de 4 de Noviembre de 2010, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Vitoria-Gasteiz que declaró la inadmisibilidad, por desviación procesal, del recurso 1622/09 , seguido por los trámites del procedimiento Ordinario contra el Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Okondo de 26 de octubre de 2009, que desestimó recurso de reposición interpuesto contra resolución de 19 de junio de 2009, que declaró en situación legal de ruina el edificio situado en Irabien nº 89, antigua Okondo Eskola, y proceder con la mayor urgencia posible a ejecutar las obras de rehabilitación del inmueble, debemos:

1.- Revocar la sentencia apelada en cuanto declaró la inadmisibilidad por desviación procesal del recurso dirigido contra el Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Okondo de 26 de octubre de 2009 que desestimó recurso de reposición interpuesto contra resolución de 19 de junio de 2009, que declaró en situación legal de ruina el edificio situado en Irabien nº 89.



2.- Ratificar el pronunciamiento de inadmisibilidad acordado por la sentencia apelada en relación con las pretensiones ejercitadas en el punto 2.- del suplico de la demanda, referidas a la declaración de derecho de realojo en la vivienda o indemnización por extinción de contrato de arrendamiento.

3.- Resolviendo el debate de primera instancia en relación con la pretensión de nulidad de la declaración de ruina económica del edificio, estimamos parcialmente la demanda y declaramos la nulidad del Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Okondo de 26 de octubre de 2009 que desestimó recurso de reposición interpuesto contra resolución de 19 de junio de 2009.

4.- Sin pronunciamiento en cuanto a las costas de ambas instancias.

5.- La devolución a la apelante del depósito constituido.

Devuélvase al Juzgado de procedencia los autos originales y el expediente administrativo para la ejecución de lo resuelto, junto con testimonio de esta resolución.

Esta resolución es firme y contra la misma no cabe recurso alguno.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

FONDO DOCUMENTAL CEJIDOU