



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE XUSTIZA

## XDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 2 VIGO

SENTENCIA: 00105/2022

JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NUMERO DOS DE VIGO

Modelo: N11600  
C/ LALIN N° 4, PISO 5° EDIFICIO N°2  
**Teléfono:** 986 817860/72/61 **Fax:** 986 817873  
**Correo electrónico:**

Equipo/usuario: CB

**N.I.G:** 36057 45 3 2021 0000376  
**Procedimiento:** PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000204 /2021 /  
**Sobre:** ADMON. LOCAL  
**De D/Dª:** PONTEALQUILER, S.L.  
**Abogado:** MAURICIO RUIZ CENICEROS  
**Procurador D./Dª:**  
**Contra D./Dª** CONCELLO DE VIGO,  
**Abogado:** LETRADO AYUNTAMIENTO, CRISTINA BEATRIZ PEREZ BALTASAR  
**Procurador D./Dª** JESUS ANTONIO GONZALEZ-PUELLES CASAL,

### SENTENCIA N° 105/22

En Vigo, a 19 de mayo de 2022

Vistos por mí, Marcos Amboage López, magistrado-juez del Juzgado de lo contencioso-administrativo n° 2 de Vigo, los presentes autos de procedimiento ordinario seguidos a instancia de:

- "Pontealquiler, S.L." representada y asistida por el letrado/a: Mauricio Ruiz Cenicerros, frente a:
- Concello de Vigo representado por el procurador/a: Jesús Antonio González Puelles Casal y asistido por el letrado/a: Xesús Manuel Costas Abreu.
- Codemandado: representada y asistida por el letrado/a: Cristina Beatriz Pérez Baltasar.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La representación procesal indicada en el encabezamiento presentó el 22 de junio del 2021 recurso contencioso-administrativo frente a la resolución del Concello de Vigo, de 28 de abril del 2021, recaída en el expediente 3467/435 que, en esencia, rechazó la concurrencia de ruina económica denunciada por la recurrente y dispuso la orden de ejecución de obras en relación a la edificación



sita en el nº , de la calle Uruguay, de Vigo, y declaró el incumplimiento de las medidas urgentes de seguridad acordadas en resolución de 9 de mayo del 2019.

**SEGUNDO.-** Se admitió a trámite por decreto de 24 de junio de 2021, y se reclamó el expediente administrativo de la Administración demandada, se recibió el 1 de julio y se puso de manifiesto a la parte recurrente, a fin de que presentase su demanda, lo que verificó el 29 de julio del 2021. En la petición de la demanda se solicitó que se dicte sentencia en la que se declare no ajustada a Derecho la actuación impugnada de la administración demandada, por su nulidad/anulabilidad, se anule y revoque, y con imposición de las costas procesales.

**TERCERO.-** La defensa del Concello de Vigo contestó a la demanda el 5 de octubre del 2021 e interesó la inadmisión del recurso respecto de una de las pretensiones impugnatorias, por considerarla dirigida frente a un acto reproducción de otro firme, y en lo demás, pidiendo que fueran todas desestimadas y se confirmase la resolución recurrida, con imposición de costas.

El 3 de octubre había contestado en parecidos términos la defensa de la codemandada, Por decreto de 7 de octubre del 2021 se fijó la cuantía del procedimiento como indeterminada, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 40 de la Ley de la Jurisdicción contencioso-administrativa (en adelante, LJCA).

La celebración del juicio tuvo lugar el 8 de febrero del 2022 y en él se practicaron las testificales de

, a instancia de la actora, a petición de la demandada y codemandada, y oímos las explicaciones del perito designado judicialmente, a petición de la recurrente, el arquitecto

El 22 de febrero y el 10 y 11 de marzo del 2022, las partes, respectivamente, presentaron sus conclusiones, y finalmente quedaron los autos vistos para sentencia por providencia de 14 de marzo del 2022.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La demandada debe ser desestimada por dos razones principales, una el precedente judicial, y otra, la circunstancia acreditada de que la conducta de la actora ha contribuido eficazmente a la producción de la situación actual en la que se halla el inmueble litigioso. De estas dos premisas derivan los argumentos que desarrollaremos a continuación y que confluyen de manera unívoca al rechazo de la acción.

El precedente judicial es civil, pero es igual de respetable que si lo fuese contencioso administrativo. El ordenamiento jurídico contencioso administrativo no constituye una isla en



la que puedan resolverse las controversias que se susciten, al margen de los pronunciamientos judiciales firmes que se hubiesen dictado anteriormente y que se proyecten sobre la misma situación contemplada, ahora desde el prisma administrativo. Queremos decir que la declaración de ruina promovida sin éxito por la actora ante la demandada, no puede suponer una defraudación de lo resuelto en una sentencia firme, y verdaderamente, es el resultado que se conseguiría en el caso de que acogiésemos la pretensión actora. Qué haríamos entonces con la SAP, Civil sección 6 del 28 de junio de 2019 (Sentencia: 351/2019 -Recurso: 95/2019), que ratifica íntegramente la dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 11 de Vigo, con fecha 29.10.18 (ambas adjuntadas en copia, por la codemandada), y peor, qué hacemos entonces con el procedimiento ejecutivo, civil, despachado por ese Juzgado de 1ª Instancia nº 11 de Vigo, a instancia de la codemandada en el presente proceso, frente a la que es actora en éste. También la codemandada nos aporta junto con su contestación, una copia del auto dictado por el Juzgado de 1ª Instancia nº 11 de Vigo, el 6 de febrero del 2020, en la pieza ETJ 261/19, dimanante de la sentencia condenatoria que había sido confirmada por la Audiencia. Reproducimos un fragmento de la parte dispositiva de esa resolución:

***“Requerir a la parte ejecutada, PON TEALQUILER, S.L.,***

*, a través de sus procuradores, para que en el plazo de dos meses, realicen las obras de reparación necesarias en el edificio sito en la calle Uruguay número de Vigo, según el porcentaje de titularidad de cada uno, así como las obras de reparación necesarias en la vivienda de la demandante sita en el piso segundo del inmueble.”*

Y ahora, contrastamos el dato de la fecha de ese pronunciamiento judicial con el de la fecha en la que la recurrente ha promovido las actuaciones que han originado la actuación impugnada que constituye el objeto de este procedimiento, el 6 de noviembre del 2020, cuando interesó de la demandada la declaración de ruina del inmueble. No nos parece descabellado concluir que la maniobra administrativa de la actora, al promover el expediente de ruina que se ha desestimado, supone un burdo intento de burlar la ejecución de la sentencia condenatoria que se ha dictado, entre otros, pero principalmente frente a ella. No ha transcurrido semejante cantidad de tiempo entre los pronunciamientos judiciales civiles referidos, y la actuación administrativa que ahora enjuiciamos, para poder encontrar como explicación a unos eventuales resultados dispares entre ambos (que no se han producido), que hubiese cambiado el estado de cosas contemplado en unos y otros procedimientos. La situación de hecho base de las decisiones judiciales y administrativas previas, es esencialmente la misma, en lo que concierne al estado del inmueble, a las obras necesarias para su reparación y a las responsabilidades de sus propietarios. La vinculación que para esta sentencia supone la existencia de pronunciamientos judiciales firmes, sobre la misma cuestión, aun cuando no concorra el instituto de la cosa



juzgada, es abordada de manera completa e ilustrativa por la reciente STSJG Contencioso sección 2 del 25 de febrero de 2022 (Sentencia: 86/2022 -Recurso: 4282/2021), cuando explica: **"Ese precedente debe ser tenido** en cuenta, debe ser analizado, y de hecho la sentencia lo hace, aunque debamos ahora en esta segunda instancia corregir el fundamento de la fuerza vinculante del procedimiento anterior, que no se deriva del art. 222.4 de la LEC sino del art. 118 de la Constitución. Procede atender a este fundamento normativo constitucional, como explicación de la fuerza vinculante de lo anteriormente resuelto, en este tipo de casos en que la falta de plena identidad subjetiva entre procesos impide la aplicación del efecto positivo o prejudicial de la cosa juzgada, pero en el que es necesario garantizar el principio de seguridad jurídica, la invariabilidad, intangibilidad e inmodificabilidad de las resoluciones judiciales firmes -como efecto conectado con la efectividad de la tutela judicial- y la reiterada doctrina constitucional con arreglo a la cual es claro que unos mismos hechos no pueden existir y dejar de existir para los órganos del Estado ( STC 77/1983, de 3 de octubre), tratándose de salvaguardar la eficacia de una resolución judicial que, habiendo ganado firmeza, ha conformado la realidad jurídica de una forma cualificada que no puede desconocerse por otros órganos juzgadores ni reducir a la nada la propia eficacia de aquélla.

En este tipo de casos, en que hay una íntima conexión con una sentencia firme anterior, pero en el que no hay plena identidad subjetiva en las partes del procedimiento, la vinculación a los hechos declarados probados en ese procedimiento antecedente y a la conformación de la realidad jurídica de ella derivada, se produce, aunque no concurren las identidades necesarias para apreciar el efecto de la cosa juzgada material; y sí hay un deber de atender a los hechos declarados probados en el procedimiento anterior y a las consecuencias jurídicas extraídas de los mismos, deber que no se deriva del art. 222.4 de la LEC 1/2000 -y en este punto nos debemos apartar de lo declarado por la sentencia y corregir el amparo normativo invocado para esa fuerza vinculante- sino de otro fundamento, el art. 118 de la Constitución.

La sentencia del Tribunal Supremo de 21/02/2012, nº recurso 205/2010, ECLI:ES:TS:2012:2065 , lo explica con claridad y razona sobre la necesidad de atender a lo resuelto en sentencia firme anterior en un caso en el que se pretendía apartar de la misma quien había sido parte de ese procedimiento, argumentando precisamente la falta de identidad **subjetiva."**

Por descontado, entiendo plenamente de aplicación al caso las anteriores reflexiones aun cuando la fuerza vinculante de los pronunciamientos judiciales previos, no proceda de los



dictados en el mismo orden jurisdiccional. Y entiendo que solo con esta invocación de los precedentes civiles, bastaría para la desestimación de la demanda, si queremos preservar el necesario respeto a los mismos, si no queremos dejar vacía de contenido, defraudar procesalmente la pieza ETJ 261/19, seguida en el Juzgado de 1ª Instancia nº 11 de Vigo.

**SEGUNDO.-** Decíamos al inicio que nuestra decisión desestimatoria descansaba en dos motivos, uno el ya examinado y otro, de carácter fáctico-probatorio, y que en las actuaciones se presenta como un hecho casi notorio, y es que la conducta de la actora, aunque sea por omisión, ha contribuido eficazmente a la producción del estado ruinoso cuya declaración, sin embargo, no ha obtenido. De manera que, ningún beneficio o ventaja debe obtener de tal declaración quien con su comportamiento ha permitido el deterioro del inmueble, reputándose beneficio, claro está, la pretendida en la vía administrativa (ahora, en sede jurisdiccional, ya no) declaración de ruina del inmueble, en la medida en que exoneraría a la actora, principal propietaria del edificio, de los deberes de acometer las obras de reparaciones necesarias a cuya ejecución ha sido ya condenada, primero judicialmente, y posteriormente, el 9 de mayo del 2019, se le han ordenado administrativamente.

A modo de *excusatio non petita, accusatio manifesta*, la recurrente, en la fundamentación jurídica de su demanda, se hace eco de una pluralidad relevante de precedentes judiciales referidos a la naturaleza de la declaración de ruina, destacando que es indiferente que a ese estado se hubiese llegado por actos culposos o dolosos de la propiedad...

Nuestro máximo respeto, lo expresamos desde el inicio de la sentencia, a los pronunciamientos judiciales, como los que en masa invoca la actora SSTS, en la dirección referida. Pero, a la vez, nos parece relevante también destacar que la anterior consideración referente a la intrascendencia de la conducta de la propiedad, en su eventual contribución al deficiente estado del inmueble, no puede ser completamente ignorada y al contrario, merece ser contextualizada para un adecuado encuadre de la solución que se pide, que recordemos, ahora ya no es que se declare la ruina del inmueble, sino únicamente, la disconformidad a Derecho de la actuación combatida. Y la conveniencia de ese enfoque en gran angular de los hechos, que contemple también la postura actora, desde que es propietaria de la parte del inmueble en la que ejerce el dominio, se demuestra más necesario en un caso como el presente en el que la propiedad del edificio es compartida, hay otros copropietarios, si bien, en notable menor medida, y no lo expresamos solo en términos estrictamente de parte





alícuota, sino principalmente, en el plano de la responsabilidad de lo acontecido. Porque si hay algo llano en la controversia es que el mal estado que presenta el inmueble se debe tanto a la inacción de la actora, como a que las deficiencias que afectan, provienen de su cubierta, ya que es a partir de ahí que se producen las filtraciones, los desprendimientos, los deterioros de las demás plantas inferiores. Téngase presente que el edificio se compone de planta baja más cuatro pisos (el último abuhardillado), más otra buhardilla, y la recurrente es propietaria de la totalidad del edificio, salvo la planta baja y el segundo piso (que es el de la codemandada, ahora ya ni de su madre). De manera que la actora tiene el pleno dominio, en sentido propio, y en sentido más amplio, sobre las partes del inmueble que acusan el deterioro y que, a la vez, representan el origen de esa supuesta ruina.

Recordemos de la prueba practicada en el acto del juicio que, el único técnico de los que han depuesto en ese acto, que visitó y conoce el estado integral del inmueble, porque ha visitado todas sus plantas, ha sido el municipal, , y al respecto ha sido claro en cuanto que existe una clara diferencia de conservación, que es perfecta en la planta baja, peor en el segundo piso, pero aceptable (decente, calificó en el año 2018, el perito designado judicialmente, en el pleito civil, ), y en las demás, de abandono total, lamentable, por la falta de cualquier tipo de mantenimiento.

Una vez más, no estamos concluyendo algo que no se haya descubierto ya y en este punto rescatamos parte de la motivación de la SAP, Civil sección 6 del 28 de junio de 2019 (Sentencia: 351/2019 -Recurso: 95/2019), que decía:

*“Por otro lado, obran en autos datos objetivos sobre la evolución del inmueble de los que no es difícil deducir que por parte de la entidad apelante se ha forzado el deterioro del edificio. En este sentido no resulta fácil entender que el edificio superase la ITE en el año 2007 y que diez años después se pretenda por la apelante una situación de ruina que ni siquiera ha sido instada administrativamente. De hecho, es significativo que, a diferencia del piso bajo y segundo que a juicio del perito nombrado judicialmente presentan un estado más o menos bueno y decente revelando un mantenimiento frecuente, los pisos propiedad de la entidad apelante -1º, 3º. 4º y ático- presentan un estado de completo abandono por absoluta falta de mantenimiento, incluso sus puertas de entrada están abiertas. Lo que demuestra que es la propia apelante la responsable de su estado -que pretende como ruina económica-, al procurar con su conducta, al menos omisiva, su **progresivo deterioro.**”*

Queremos explicar que el enfoque para resolver sobre lo que se pide, declaración de la disconformidad a Derecho de la



actuación combatida, no es igual en el caso de que la recurrente hubiese adquirido su propiedad en fechas recientes, con un mal estado generalizado ya "heredado", que el caso que estudiamos en el que sabemos que la actora ha adquirido su parte en el inmueble el 31 de diciembre del 2012. Como tampoco puede ser igual la respuesta en el supuesto de que la recurrente hubiese acreditado que hubiera acometido las obras necesarias sobre su propiedad, que le suponen un deber y cuyo alcance se concreta en el art. 135.1º de la LEY 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, LSG), sin necesidad de que tenga que ser condenada por sentencia firme a su ejecución, o que se le imponga la Administración. Recordemos que la condena civil que pesa sobre la recurrente no se ciñe solo a las obras necesarias sobre su propiedad, sino que también alcanza las que debe acometer sobre la propiedad de la ahora codemandada, con motivo o causa en la inejecución de las obras de conservación en su propio dominio. También desde esta perspectiva no hay base para apreciar la disconformidad a Derecho de la actuación combatida, ya que en buena medida, una parte de la resolución se limita a recordar la necesidad de que la propiedad, la recurrente, acometa las obras a que viene obligada, por su condición de titular, porque son las que precisa el inmueble para frenar su deterioro y el perjuicio a los demás propietarios, y porque ya se le han ordenado hace dos años, en mayo del 2019. En este sentido, en lo que concierne a la concreta impugnación del punto tercero de la resolución municipal combatida, el que declara el incumplimiento por la actora de las medidas urgentes de seguridad tendentes a garantizar la estabilidad de la edificación, y que le fueran ordenadas el 9 de mayo del 2019, hay que acoger la argumentación opuesta por la demandada en cuanto que, a partir de la firmeza de aquel pronunciamiento y la constatación, no controvertida de que no se ha acometido ningún tipo de obra por la actora, es obvio que nos hallamos ante un incumplimiento de lo ordenado, al margen de los motivos que aduce la recurrente y respecto de lo que nos ocuparemos seguidamente.

**TERCERO.-** Es preciso diferenciar, como lo hace la resolución impugnada, las obras necesarias para la adecuada conservación del inmueble en las condiciones legales para servir de soporte al uso que le es propio, y, en todo caso, en las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, a las que hace referencia el art. 135.1 c) LSG, y que son aquellas cuyo importe, por resultar inferior a la mitad del coste de reposición de la edificación o de una nueva construcción con características similares, excluido el valor del suelo, art. 141.2 a) LSG, son las que determinan la denegación de la



declaración de ruina. Pues deben diferenciarse esas obras, de las que se integran en las medidas urgentes y de seguridad, que se describieron y forman parte del expediente de ejecución de obras nº 3246/435.

Ninguna excusa puede oponer la actora para no cumplir con este mandato. Sabemos que sobre el inmueble del nº 29, de la calle Uruguay, de Vigo, no se ha constituido una comunidad de propietarios en los términos del art.5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Lo sabemos porque así lo indica el punto tercero de la parte dispositiva del auto dictado por el Juzgado de 1ª Instancia nº 11 de Vigo, el 6 de febrero del 2020, en la pieza ETJ 261/19, despachando ejecución de la sentencia condenatoria que había sido confirmada por la Audiencia de Pontevedra.

Sabemos que esa ausencia de título constitutivo no es obstáculo para que le resulten de aplicación al inmueble, las normas reguladoras de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, pues así lo indica su art. 2 b) y es llano que nos hallamos en presencia de una edificación que reúne las características de los bienes descritos en el art. 396 CC. Por tanto, existen elementos comunes y privativos, y entre los primeros, señaladamente, lo son las escaleras, la fachada, y la cubierta.

Pero la existencia del mandato judicial dispensa a la recurrente de la necesidad de cumplir exigencias legales, como poner en conocimiento de un inexistente administrador, la necesidad de acometer las obras, o alcanzar un acuerdo con los demás comuneros, de los previstos en el art. 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

La recurrente podía, debía haber atendido el mandato judicial, o el administrativo contenido en el expediente de ejecución de obras nº 3246/435, sin perjuicio de que posteriormente se repercutiese el coste de las obras sobre elementos comunes, en los demás copropietarios, en proporción a sus derechos sobre el todo. Por descontado, tampoco la circunstancia que opone la actora relativa a la necesidad de intervenir en espacios privativos ajenos (planta baja y segunda), para acometer esas medidas de seguridad y urgentes, puede servir de justificación para su no realización, en la medida en que, insistimos las actuaciones cuentan con el respaldo administrativo, y los demás copropietarios afectados deben permitir su ejecución.

En modo alguno consideramos acreditado que los demás copropietarios, distintos de la actora, señaladamente la codemandada, hubiese obstaculizado, o impedido el cumplimiento de los deberes que le han sido impuestos a la recurrente. De ahí que la queja expresada en la demanda, en cuanto que la actora "se puso en contacto con ellos, para proceder a la ejecución inmediata de las actuaciones ordenadas, pero éstos no aceptan su coste e impiden su ejecución," la consideremos una expresión absolutamente carente de prueba.

La recurrente debe ser consciente que la mayor parte del coste de las obras, tanto de las urgentes, como de las necesarias para la conservación del inmueble, debe ser asumido por ella en cuanto que mayoritaria propietaria.





De ahí que deba rechazarse enérgicamente la postura actora cuando excusa que: *"...carece de capacidad y potestad para ejecutar las obras de reparación y conservación ordenadas por el Ayuntamiento, porque requieren de la actuación sobre elementos comunes del edificio y elementos privativos de los restantes propietarios"* (página 23 de la demanda).

La actora tiene plena capacidad y potestad para ejecutar las obras sobre lo suyo, que es la mayor parte, también sobre los elementos comunes, que también son en buena medida suyos, y también sobre los privativos ajenos, toda vez que cualquier comunero debe permitir dichas actuaciones, y además, no solo se lo ha ordenado la Administración, sino que antes ya había sido condenada en sentencia firme a ello. No hay disconformidad a Derecho de la actuación impugnada por el extremo de que su destinatario sea solo la recurrente ya que resulta indiscutible el dato de que representa la propiedad mayoritaria del inmueble, ha sido la promotora del expediente de ruina, y las cuestiones de la repercusión presupuestaria de su importe sobre los demás copropietarios, son cuestiones de índole privada ajenas a la demandada.

**CUARTO.-** En otro orden de cosas, referente a la discrepancia entre actora y demandada en torno a la valoración de las obras necesarias, hay que respaldar la posición de esta última en cuanto que excluye el importe de aquellas que representen mejoras respecto de las condiciones preexistentes de la edificación. La actora sostiene que las obras necesarias son las que permitan alcanzar al edificio unas condiciones de seguridad, habitabilidad y ornato público, acordes con la normativa vigente, y no podemos estar más de acuerdo. Pero a la vez, es bueno precisar, como lo hace la resolución impugnada, que la consecución de ese objetivo es posible sin introducir modificaciones que entrañen resultados más favorables, que por suponer mejoras, determinen un mayor coste de ejecución y conviertan en antieconómicas las obras de reparación. Lo explicó bien en el acto del juicio el técnico municipal, , reconociendo que las obras que contempló en su informe, como necesarias son solo las que persiguen recuperar la funcionalidad del edificio. Y con ello, nos referimos al cuadro que la demanda inserta en el fundamento jurídico III, cuando reprocha que en los cálculos de la demandada, se han omitido una pluralidad de actuaciones necesarias. Acudimos al anexo I de la resolución y vemos, en primer lugar que, en el capítulo de actuaciones previas, sí se contempla la partida de apeos de estructura, se describe, su extensión, su localización, tanto en fachada, como en interiores, y se presupuesta en casi cuatro mil euros. En segundo lugar, en el capítulo de derribos, se reprocha que no se ha contemplado la partida de eliminación de acabados en paramentos interiores, pero acudimos al anexo I de la resolución y vemos las siguientes partidas:



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

2.2.1 demolición manual de tabique de barrotillo y mortero de cal.

2.4.6 picado de enfoscado de cal y cemento en paramentos verticales.

2.4.7 desmontaje de rodapié de madera por medios manuales.

2.4.11 picado de alicatado de azulejo, con retirada de escombros.

En el capítulo de estructuras, echa en falta la actora la previsión de la partida de refuerzos de cabezas de vigas y nuevas viguetas.

De nuevo, acudimos al anexo I de la resolución y las partidas 3.2, 3.3, 3.4 y 3.5, se refieren a las vigas y viguetas.

Se queja la recurrente de que en el capítulo de revestimientos y acabados, no se ha incluido la partida de sustitución de pavimentos de madera, y lleva razón, porque la demandada lo que ha considerado como necesario, no es la sustitución de ese elemento, sino que es suficiente su reparación con una actuación que se describe de manera completa en las partidas 9.9 y 9.10.

Por fin, aunque también se reprocha por la actora que se omite en la valoración municipal el capítulo de seguridad y salud, y apunta la necesidad de una partida alzada por ese concepto que importaría la cifra de 1.200 euros, lo cierto es que si acudimos al anexo I de la resolución, vemos que no es así, que la partida 13.1, con un importe de 2.485 euros, contiene todos los elementos propios de esta partida imprescindible.

Entonces, la conclusión que alcanzamos es que no hay la omisión que denuncia la recurrente, no es que la resolución no contemple las partidas necesarias, es que la actora las valora de distinta forma, en mayor cantidad.

**QUINTO.-** Y con ello llegamos al otro eje de la demandada, la discrepancia de los métodos de valoración empleados, tanto para el cálculo del valor de la edificación, como del importe de las obras necesarias.

Verdaderamente, no encontramos motivos objetivos para preferir las opciones de la actora, frente a los métodos empleados por la demandada. En pleitos de esta naturaleza me parece poco afortunada la argumentación que se construya en esta dirección, en la de descalificar el método de cálculo empleado por la Administración, y defender la preferente aplicación del escogido por el recurrente. Para el éxito de este tipo de acciones (ruina económica), sería clave, sería útil, que el demandante discrepante del criterio municipal, lograse acreditar que empleando los mismos parámetros de cálculo que los seguidos por la Administración demandada, hubiese llegado a soluciones diversas.

Ahora bien, mientras no se aborde la discrepancia con arreglo al mismo alfabeto, será natural y lógico que los resultados alcanzados por unos y otros difieran, pero la cuestión es que no hay bases normativas, ni jurídicas que hagan de mejor condición las soluciones empleadas por la actora, en detrimento de las utilizadas por la demandada. De ahí que este extremo no entrañe la infracción del



Ordenamiento jurídico, en los términos a que se refiere el art. 48 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAC). En este sentido, la conclusión se nos presenta clara, la resolución impugnada será disconforme con los intereses de la demandante, pero no por ello es disconforme a Derecho.

Y solo el extremo, confirmado por el técnico municipal en el acto del juicio, de que los parámetros que se han empleado en este expediente, son los mismos que se usan en todos los expedientes de esta naturaleza que se siguen en esta Administración local, ya constituye un apoyo favorable para respaldar la postura municipal.

No hay discusión entre las partes en cuanto a la superficie que se debe considerar, 478,77 m<sup>2</sup>, que ha sido la cifra, apuntada por el técnico que lo fue de la ahora actora en el pleito civil, , que se asumió por el técnico designado perito judicialmente en aquel pleito, , y que se mantiene por los técnicos que han informado en el presente litigio.

El Concello de Vigo motiva que para el cálculo de los precios unitarios de las obras de reparación necesarias acude, principalmente, a la tarifa de la base de datos de la construcción de Galicia, más reciente, la 16<sup>o</sup> edición, de febrero del 2020. Reconoce su carácter incompleto respecto de las actuaciones que era preciso presupuestar y admite que llena sus lagunas de forma puntual con el parámetro empleado por la recurrente, la base de precios actualizada del generador de precios Cype (febrero 2021), y con la base de precios de la construcción Centro 2018, respecto de partidas singulares.

No hay motivo para desautorizar este criterio, no compartimos el reproche de la actora en cuanto que son preferibles sus cuentas por resultar de la aplicación exclusiva de una sola base de datos, el generador de precios de la construcción Cype.

El perito designado judicialmente, a instancia de la actora, el arquitecto , ha concluido que el coste de las obras de reparación necesarias del edificio, considerando una superficie de 478,77 m<sup>2</sup>, suma 174.285,69 euros (IVA incluido), empleando para su cuantificación el mismo baremo que la demandada. Acudió para calcular el valor de las obras de nueva construcción al baremo que la actora emplea para presupuestar el importe de las obras de reparación, el Cype 2021, atendiendo a los parámetros de que se trata de una edificación residencial, entre medianeras, y de calidad media, del que obtuvo un valor de 671,54 m<sup>2</sup>, y a partir de ahí calculó la cifra de 420.860,77 euros, como el coste de las obras de reposición a nuevo, por lo que el primer concepto queda muy lejos de la cifra que representa la mitad del segundo, 210.430 euros. Extremo que demostraría la conformidad a Derecho de la actuación combatida en cuanto a su respeto con lo mandado en el art. 141.2 a) LSG. Y a pesar de la discrepancia que pueda apreciarse entre



los valores calculados por este perito judicial y por los técnicos de la demandada, para conocer el valor de las obras de reposición a nuevo del edificio, tampoco hay razón para descalificar el método de cálculo al que se ha acogido la demandada, el "manual para la estimación simplificada de los presupuestos de ejecución material de la edificación", aprobado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia y con apoyo en el art. 18 de la Orden ECO/805/2003, partiendo del módulo básico correspondiente al año 2010 (520 €), incrementado en el porcentaje que resulta del aumento del índice de costes del sector de la construcción.

Si acudimos al informe pericial emitido por el perito designado judicialmente en el pleito civil, el arquitecto , en el año 2018, vemos que sus conclusiones son bien semejantes a las alcanzadas por el técnico designado judicialmente en el presente litigio, y con esa base, desde esa perspectiva doble, objetiva e imparcial de ambos técnicos, que además apunta en la misma dirección que la resolución municipal, es con la que forjamos la convicción de que, desde el plano estricto de los números, tampoco puede ser acogida la demanda, no hay motivos para apreciar el desajuste a Derecho de la resolución combatida. Este Arquitecto , en el año 2018, también acudió a la base de datos que preconiza ahora la recurrente para el cálculo de las obras que consideró necesarias para la reparación, el generador de precios de la construcción Cype y apuntó la cifra de 177.127,15 euros (IVA incluido), que es ligeramente superior a la apuntada ahora por nuestro perito designado judicialmente, 174.285,69 euros (IVA incluido). El que fuera perito , en el año 2018, atendió a un valor del metro cuadrado para el cálculo de las obras de construcción a nuevo de 606.78 euros (ligeramente inferior al estimado por el perito ahora designado judicialmente, el arquitecto ), también atendiendo a los parámetros propios de la edificación y con exclusión del valor del suelo, por lo que alcanzó un presupuesto total de estas obras de 380.275 euros (IVA incluido). La conclusión ha sido la misma entonces que ahora, el importe de las obras necesarias para la reparación, 177.127,15 euros (IVA incluido), no superaba la mitad de esa última cifra, 190.137,52 euros.

Exactamente, informó aquel perito, , en el año 2018:

*"Como conclusión decir que, aunque por muy poco no procede la declaración de ruina económica, el edificio se encuentran en mal estado y necesita una rehabilitación urgente. En total abandono y falta de mantenimiento de los pisos que no están ocupados, primero, tercero, cuarto y bajo cubierta está repercutiendo del deterioro de los pisos habitados y de los elementos comunes del edificio."*



El "por muy poco" a que se refería aquel perito, en el año 2018, eran algo más de 12.000 euros, que faltaban para que la reparación resultase con arreglo al art. 141.2 a) LSG, antieconómica, para que fuese procedente la declaración de ruina por ese motivo. Honestamente, hemos de convenir con la actora que, atendamos al baremo o método de valoración que atendamos, nos resulta difícil comprender que el coste de las obras necesarias para la reparación de la edificación sea ahora, en el año 2021, inferior, al ya calculado de manera objetiva e imparcial en el año 2018, que es la conclusión alcanzada por el perito ahora designado judicialmente, el arquitecto, que ciertamente, nos ha respondido en el acto del juicio que los costes en el sector se habían disparado en los últimos tiempos.

Pero a la vez, también hay que reparar en el dato de que la valoración del coste de las obras de reposición a nuevo, también se ha incrementado en igual o superior proporción, como también ha concluido el perito designado judicialmente, 420.860,77 euros, frente a los 380.275 euros, estimados tres años antes.

Por lo que, en verdad y en conclusión, compartimos las reflexiones del técnico, en el año 2018, que acabamos de reproducir, enteras, no solo las que apuntan a que la ruina económica no existe por poco, sino también las que señalan inequívocamente que la situación de deterioro progresivo del edificio con repercusión no solo en su propiedad, sino también en la ajena, resulta enteramente imputable a la actora, a su inacción, al incumplimiento de sus deberes de conservación que ya vienen impuestos legalmente, pero que además en los últimos años se han reforzado con su condena judicial ejecutiva y con resoluciones administrativas como la que impugna. Entonces, a donde queremos llegar es a ilustrar que en un marco probatorio como en el que nos hallamos, en el que si no hay ruina económica, es por muy poco, o incluso que aceptásemos que hay dudas sobre si pudiese concurrir, esas dudas, o ese estrecho margen de diferencia, no pueden resolverse en beneficio de la causante del deterioro, de la incumplidora principal de los deberes de conservación, de la actora, sino en el sentido justamente contrario, o lo que es lo mismo, *in dubio in culpabilem*.

La demanda termina apelando a lo dispuesto en el art. 47.1 c) LPAC, para denunciar el vicio de nulidad radical en que incurriría la resolución impugnada, debido a su contenido imposible, pero ya hemos razonado por qué lo verdaderamente imposible es acoger argumentos como éste.

La resolución impugnada, sin querer, sin tener por qué observar ese conveniente respeto, es coherente con las





actuaciones judiciales previas de carácter civil que también han tenido como destinataria a la actora, con similar contenido y pronunciándose en unívoca dirección, por lo que el cumplimiento posible del expresado en la resolución municipal, se muestra, si cabe, reforzado por el carácter ejecutivo de la condena civil.

Residualmente, la demanda concluye, sin más apoyo que la simple mención, del art. 48.1 LPAC, para denunciar la posible anulabilidad de la actuación combatida, pero lo cierto es que no atina a concretar cuál es la infracción del Ordenamiento jurídico en la que incurriría, y ya hemos explicado que la mera discrepancia con el método de valoración, tanto del importe de las obras necesarias, como de la edificación, no representa el quebranto de norma alguna, por lo que no hay vicio de anulabilidad. Desestimamos la demanda.

**SEXTO.-** En materia de costas dispone el art. 139 LJCA dispone:” En primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. Razonamos la no imposición de costas a la actora en la concurrencia de serias dudas, tanto fácticas, como jurídicas. Las primeras se corresponden con las diferencias resultantes de los importes de valoración de las obras necesarias y de las de reposición a nuevo, que hacen que, como ya se concluyó en el año 2018, si no se ha acreditado la existencia de ruina de tipo económica, sea por estrecho margen.

Y las segundas razones que justifican la no imposición de costas, las de naturaleza jurídica, apuntan a la causa de las anteriores, esto es, tienen que ver con la inexistencia de disposición normativa que imperativamente establezca el baremo, el parámetro con arreglo al que deben efectuarse los cálculos de este tipo de ruina, tanto los del coste de las obras de reparación, como del valor a nuevo con exclusión del valor del suelo. De existir una pauta preestablecida para conocer esos importes, a buen seguro se evitaría litigiosidad, y situaciones como la enjuiciada en la que el letrado de la actora demandó del técnico municipal en el acto del juicio, que los cálculos se hiciesen “al céntimo”, porque las diferencias son escasas, mientras que el funcionario, ha defendido que no tenía porque hallarlos con semejante precisión. El caso es que ni el art.341 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, ni ninguna



otra norma imponen acudir a un criterio sobre otro, ni establece la preferencia de un baremo en detrimento de otro, y con ello, estamos abocados a un indeseable grado de inseguridad jurídica en la materia.

Vistos los preceptos legales citados, concordantes y demás de general y pertinente aplicación,

### FALLO

Desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el letrado Mauricio Ruiz Ceniceros, en nombre y representación de "Pontealquiler, S.L." frente al Concello de Vigo, y la resolución de 28 de abril del 2021, recaída en el expediente 3467/435 que, en esencia, rechazó la concurrencia de ruina económica, dispuso la orden de ejecución de obras en relación a la edificación sita en el nº 29, de la calle Uruguay, de Vigo, y declaró el incumplimiento de las medidas urgentes de seguridad acordadas en resolución de 9 de mayo del 2019.

Sin imposición de costas.

Notifíquesele esta sentencia a las partes del proceso, con la indicación de que contra ella cabe interponer recurso de apelación, en el plazo de 15 días ante este mismo Juzgado, para su posterior remisión al Tribunal Superior de Justicia de Galicia

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos de su razón, quedando la original en el libro de sentencias, lo pronuncio, mando y firmo



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA