

## SENTENCIA n° 154/2018

En Oviedo, a nueve de julio de dos mil dieciocho.

DOÑA BELÉN ALICIA LÓPEZ LÓPEZ, MAGISTRADA-JUEZ DEL JUZGADO PROVINCIAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO N° 6 DE OVIEDO, ha pronunciado la siguiente SENTENCIA en el recurso registrado como PROCEDIMIENTO ORDINARIO n° 150/2017, siendo las partes:

**RECURRENTE:** representada por la Procuradora de los Tribunales Sra. González Escolar y asistida por el Letrado Sr. Teijelo Casanova.

**DEMANDADA: AYUNTAMIENTO DE AVILÉS** representado y asistido por el Letrado Sr. Herrero Montequín.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El día 12 de junio de 2017 se presentó recurso contencioso administrativo ante el Juzgado decano de Oviedo contra la Resolución del Concejal responsable del Área de promoción Economía y de Ciudad del Ayuntamiento de Avilés 2.192/2017, de 6 de abril de 2017, mediante la que se declara en situación de ruina el edificio situado en la Calle Santa Apolonia de Avilés, ordenando a la propietaria su demolición en el plazo de tres meses, previa solicitud de licencia y presentación de proyecto técnico, debiendo mantener, entre tanto, la medida cautelar contenida en el dispositivo tercero del Decreto de Alcaldía 7.205/2016, de 24 de Noviembre.

**SEGUNDO.-** Reclamado el expediente administrativo se formalizó la demanda en la que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, el recurrente terminó suplicando que se dicte Sentencia declarando:

1. La nulidad, anulación o revocación del Acuerdo del Pleno Municipal, adoptado en sesión extraordinaria celebrada el día 9/06/2006(BOPA 15/07/2006), por el que se aprobó el PGOU vigente; de la Resolución de 03/07/1986 de la

Consejería de Ordenación del Territorio, vivienda y Medio ambiente (BOPA 22/12/1993), referido al PGOU del 1986 que asume, mantiene e íntegra; así como del Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 22/06/1989, que aprobó definitivamente el Estudio de Detalle del polígono nº 10 (Villalegre), Unidades Homogéneas 120-07 (IM) y 120-06 (J); y, únicamente, respecto a la concreta calificación de las parcelas afectadas por el cambio de alineación, incluyéndolas en tales Unidades homogéneas, y en su mérito, se mantenga la alineación preexistente y coincidente con la física.

2. A resulta de lo anterior, la nulidad, anulación o revocación del Decreto de 06/04/2017, que declaró en situación de ruina urbanística el edificio, ordenando el archivo del expediente.
3. Caso de no estimarse la primera petición, subsidiariamente, en todo caso, la nulidad, anulación o revocación del Decreto 06/04/2017, que declaró en situación de ruina urbanística el edificio, por no concurrir tal situación, ordenando a su propietaria la demolición del mismo, con advertencia de ejecución subsidiaria para el caso contrario, ordenando el archivo del expediente.
4. También subsidiariamente, en otro caso, de estimarse la concurrencia de la situación de ruina urbanística, no estando prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, se reconozca el derecho de la recurrente a que se le autorice excepcionalmente la ejecución de obras de consolidación y rehabilitación, ya descritas en su día, con las exigencias legales inherentes.

**TERCERO.-** La representación de la Administración demandada contestó a la demanda en tiempo y forma dando pormenorizada respuesta a las cuestiones planteadas en la demanda y exponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando se dicte Sentencia desestimando el recurso, con imposición de costas al recurrente.

**CUARTO.-** Se fija la cuantía de la presente litis en indeterminada.

Practicada la prueba propuesta y declarada pertinente y formuladas conclusiones por todas las partes quedaron los autos conclusos para sentencia.

**QUINTO.-** En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** El objeto del recurso consiste en la Resolución del Concejal responsable del Área de promoción Economía y de Ciudad del Ayuntamiento de Avilés 2.192/2017, de 6 de abril de 2017, mediante la que se declara en situación de ruina el edificio situado en la Calle Santa Apolonia de Avilés, ordenando a la propietaria su demolición en el plazo de tres meses, previa solicitud de licencia y presentación de proyecto técnico, debiendo mantener, entre tanto, la medida cautelar contenida en el dispositivo tercero del Decreto de Alcaldía 7.205/2016, de 24 de Noviembre.

**SEGUNDO.-** La parte recurrente señala en su escrito de demanda que dado que la calificación del suelo como "Área de Planeamiento Incorporada y el cambio de alienación que provocan el fuera de ordenación dimana del Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 22/06/1989 y la delimitación de esta Unidad Homogénea, del PGOU de 1986, que se asumen por el PGOU de 2006, SE FORMULA IMPUGNACIÓN INDIRECTA DE ESTAS DISPOSICIONES GENERALES en cuanto el acto de declaración de ruina objeto de impugnación directa en este recurso es un acto de aplicación del PGOU y del Estudio de Detalle que establecieron la calificación del suelo.

Entiende la parte recurrente que el PGOU de 1986, Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 22/06/1989 y el PGOU de 2006 son nulos de pleno derecho, invocando para ello:

**-La falta de motivación,** ya que se han de explicar las razones que determinan la decisión y esta justificación debe hacerse con criterios de racionalidad expresados en la "Memoria", de manera que solo así cabe diferencia la discrecionalidad de la pura arbitrariedad. El vicio no está en la ausencia de explicaciones en aquel Estudio de Detalle, sino que transcurridos 28 años desde entonces, la pretendida ampliación de la calzada basada en la "demanda de tráfico observada en la zona", se torna inconcebible, acreditando que la primigenia razón que llevó al Consistorio a adoptar esta ordenación carecía de todo fundamento y rigor, esto es, ha resultado probado que la decisión urbanística del Ayuntamiento no era la que mejor satisfacía el interés general, deviniendo por

completo inútil el ensanchamiento del vial a costa únicamente de mi representada, lo que se ha demostrado con el tiempo.

2.- **Inviabilidad material de la ordenación planteada**, lo que el Concejo reconoce con sus propios actos al autorizar una rehabilitación del edificio colindante con el , igual que con la "Capilla de Santa Apolonia y San Roque" y, más rotundamente, al aprobar y ejecutar las obras de "Renovación de pavimentos y servicios municipales de la C/ Santa Apolonia (Carretera AS-17), tramo comprendido entre la Calle Santa Cecilia y el límite del T.M. (PK 1 + 430 a PK 2+565)", sin que la alineación concreta haya supuesto el más mínimo inconveniente.

Si existiese o permaneciese el interés público de ampliar el viario a costa de , no se comprende cómo es posible realizar, a la vez, actuaciones materiales, bien por terceros con el permiso municipal, bien por el propio Ayuntamiento, para consolidar la realidad física existente.

3.- **Inviabilidad económica e inexistencia de estudio económico financiero:**

Que la nueva ordenación está justificada en el interés general no significa, indefectiblemente, que no se hayan traspasado los límites que deben presidir la potestad de planeamiento, en concreto, el **Principio de equidistribución de beneficios y cargas**, por cuanto la calificación de la finca de la recurrente -en los términos en los que se ha realizado-, implica un sacrificio singular de la propiedad en beneficio del interés general, sin que conste compensación alguna.

4º.- la existencia de **desviación de poder**, al pretender el Ayuntamiento obtener unos terrenos de forma obligatoria y gratuita para lo cual asedia a su propietaria con la declaración de una ruina urbanística que no concurre, impidiéndole realizar en su edificio las pequeñas obras necesarias para acomodarlo a la higiene, ornato y conservación.

**En cuanto al fondo alega la no concurrencia de la situación de ruina urbanística**

Por la admón. demandada se formuló oposición dando pormenorizada respuesta a cada una de las alegaciones realizadas por la parte recurrente en su demanda y tras exponer los fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando se dicte Sentencia por la que Se declare la desestimación del recurso contencioso-administrativo interpuesto.

**TERCERO.-** Es objeto de recurso:

-la resolución dictada en el Expediente , nº 2.192/2017, de 6 de abril de 2017, por la que se declara en situación de ruina el edificio situado en la Calle Santa Apolonia de Avilés, ordenando a la propietaria su demolición en el plazo de tres meses, previa solicitud de licencia y presentación de proyecto técnico, bajo apercibimiento de ejecución subsidiaria a su costa.

-Así como la impugnación indirecta del PGOU de 1986, Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 22/06/1989 y el PGOU de 2006.

Indicar que el Plan General de 1986, definía la alineación en el frente de los números , coincidente con los emplazamientos actuales de las edificaciones. Es el Estudio de Detalle de 1989, asumido por el PGOU de 2006, el que reajusta la alineación, retrasándola.

Debemos comenzar indicando que la impugnación indirecta de una disposición general está perfectamente aceptada en nuestro ordenamiento procesal, y así el art. 26.1 de la LJCA dispone que además de la impugnación directa de las disposiciones de carácter general, también es admisible la de los actos que se produzcan en aplicación de las mismas, fundada en que tales disposiciones no son conformes a Derecho.

Tal y como nos recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2016, con cita de la [STS de 10 de junio de 2013 \(LA LEY 93817/2013\)](#) (Sec. 5.ª, rec. 995/2010,) que a su vez transcribe parcialmente la [de 26 de diciembre de 2007 \(recurso de casación 344/2004 \(LA LEY 289383/2007\)\)](#), *"la flexibilidad con la que la jurisprudencia viene interpretando los requisitos precisos para tomar en consideración procesalmente una impugnación indirecta de una disposición de carácter general, ya que la misma en modo alguno requiere una formal plasmación de tal impugnación en el suplico de la demanda, resultando, por el contrario, suficiente la deducción de tal intención de los términos expresos o implícitos de los razonamientos que se efectúen"*, si bien precisa que *"la impugnación indirecta ha de plasmarse en una pretensión reconocible, no siendo el trámite de conclusiones el momento procesal para suscitarse ex novo"*.

Al margen de lo anterior, cabe tener en cuenta otros aspectos del recurso indirecto contra disposiciones de carácter general y así la sentencia de la Sala de lo Contencioso-administrativo del [Tribunal Supremo, de 16 de mayo de 2003 \(LA LEY 13217/2003\)](#) (Sec. 2.ª, rec. 6056/1998), declara que: *"Existe, como ha sostenido acertadamente la sentencia de instancia, doctrina reiterada y completamente consolidada que excluye la cita de sentencias concretas, consistente en que en los recursos indirectos, regulados en el [art. 39, apartados 2 \(LA LEY 39/1956\) y 4 de la Ley](#)*

***Jurisdiccional [de 1956] (LA LEY 39/1956), no se pueden invocar ni suscitar al impugnar los actos singulares de que se trate, los vicios formales que pudieran haberse cometido al elaborar y aprobar la disposición general aplicada".***

En igual sentido, la [sentencia de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo, de 19 de diciembre de 2012 \(LA LEY 210181/2012\)](#) (Sec. 7.<sup>a</sup>, rec. 3676/2011,), precisa que "una reiterada doctrina jurisprudencial viene limitando la viabilidad de la impugnación [indirecta] a aquellos supuestos en que se fundamenta en cuestiones de fondo y no de forma (por todas, [sentencias de 6 de julio \(LA LEY 114349/2010\)](#) y [14 de diciembre de 2010 \(LA LEY 217814/2010\)](#) –recursos de casación 4039/2006 y 5741/ 2006–), con la única excepción de que se hubiera incurrido en una omisión clamorosa, total y absoluta del procedimiento establecido para la aprobación de la disposición general o de que se hubiera dictado por órgano manifiestamente incompetente".

Aplicando lo expuesto al caso aquí enjuiciado y siendo uno de los motivos de impugnación indirecta la falta de motivación por entenderla insuficiente e inadmisibles, conforme a lo indicado en su demanda. Debemos comenzar indicando que, tal y como resulta de la Memoria del Estudio de Detalle, folio 116 de los autos, en ella se recoge la Justificación y motivación, cuyo contenido damos por reproducido sin perjuicio de reseñar que se recoge la necesidad de adaptar la calzada a la demanda de tráfico en la zona, así como la insuficiencia del ancho de la aceras, por lo que prevé la modificación de la alineación exterior. Siendo acogida en el PGOU 2006 la alineación modificada por el Estudio, como API. En consecuencia, debemos concluir que dicho motivo de impugnación únicamente puede ser considerado como un defecto formal y, por tanto, no puede ser admitido para fundamentar la impugnación indirecta planteada. A ello añadir que dicha motivación ha de entenderse referida al momento en que se aprobó el Estudio de Detalle y, en su caso, al momento en que se aprobó el PGOU que lo acoge, y que si lo que considera la recurrente es que hoy en día han dejado de existir las mismas circunstancias que en su día motivó su aprobación, deberá instar su modificación pero entre tanto esté en vigor deberá de cumplir la normativa.

-Inviabilidad material de la ordenación planteada, por entender que sigue sin desarrollarse según lo previsto en el PGOU del 86 y el Estudio de Detalle del 89 y ello en virtud de las posteriores actuaciones en la zona.

Lo cierto es que dicho motivo de impugnación -indirecta- tampoco puede tener encaje en los vicios de ilegalidad material en que pueden incurrir las disposiciones generales y que justifican la impugnación indirecta de las mismas. Lo que ya de por sí resultaría suficiente para inadmitir por dicho

motivo la impugnación indirecta. Además indicar que no se aprecia la inviabilidad material reseñada, cuando a la vista de las fotografías obrantes en el folio 119 de los autos, se aprecian edificios en dicha calle, de la calle Santa Apolonia, emplazados conforme al Estudio de Detalle. Además, de haberse ejecutado "recientemente" obras en la misma calle, -el recurrente se refiere al número 143 y a la capilla-, incumpliendo lo establecido en las normas del vigente PgoU, al haber asumido la alineación del Estudio de Detalle, ello conllevaría, en su caso- y de tener las mismas condiciones urbanísticas que el edificio de la recurrente-, bien la incoación de un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, o bien, en su caso, declaración de lesividad de la licencia que las autorice pero no la existencia de una inviabilidad material de la ordenación planteada.

A ello debemos añadir que en relación con el edificio contiguo, sito en el , se ignora la fecha en la que se hicieron las obras así como el estado que presentaba ese edificio en el momento de autorizarlas y a la vista del número del expediente administrativo sería con anterioridad al actual PGOU y la normativa aplicable en esa fecha permitía realizar muchas más obras que la actual. Y la Capilla de San Roque se encuentra en otra unidad de actuación distinta de la del edificio de la recurrente y más allá del cruce del Barrio de la Luz. Véase declaración del perito judicial, minuto 15 de la primera grabación.

3.- Inviabilidad económica e inexistencia de estudio económico financiero:

Entiende la recurrente que la nueva ordenación esté justificada en el interés general no significa, indefectiblemente, que no se hayan traspasado los límites que deben presidir la potestad de planeamiento, en concreto, el Principio de equidistribución de beneficios y cargas, por cuanto la calificación de la finca de la recurrente implica un sacrificio singular de la propiedad en beneficio del interés general, sin que conste compensación alguna.

Vaya por delante que en el supuesto aquí examinado, en relación con el Estudio de Detalle y PGOU que es objeto de impugnación indirecta, no se acredita la necesidad de la existencia de un estudio económico financiero, por lo que en este caso se trataría de un mero defecto formal, por tanto, no podría fundamentar su impugnación indirecta.

Un recurso indirecto no constituye propiamente un recurso contra la norma, -en este caso el Estudio de Detalle y el PGOU- sino contra su acto de aplicación, con base en la ilegalidad de aquélla. Es decir, la ilegalidad de la disposición no se esgrime como una pretensión autónoma sino sólo como un motivo de impugnación del acto.

Y no olvidemos que lo que es objeto del presente recurso es el acto en virtud del cual se declara en situación de ruina urbanística el edificio de la recurrente, es decir, dicho motivo de impugnación indirecta (inviabilidad económica) no guarda relación directa con el acto de aplicación que es objeto de recurso, ya que lo que se recurre es esa declaración de ruina urbanística no las consecuencias que, en su caso, tendría la denegación de una licencia de obras con la parcela ya vacante.

A ello debemos añadir que conforme consta en el informe obrante al folio 122 de autos del Jefe del servicio de planeamiento, que en el artículo 1.03 de las Normas Urbanísticas del Plan General, aprobado definitivamente por Resolución de 3 de julio de 1986 de la Consejería de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente, se definen conceptualmente las Unidades Homogéneas.

Y la Unidad Homogénea 10-120-07-IM y la 10-120-06-J, dentro de las cuales se encuentra la parcela de la recurrente, llevan implícitos los siguientes contenidos:

1 Régimen de gestión: **Suelo Urbano Consolidado**

Calificación del suelo que se mantiene en la actualidad. Por lo que a diferencia de lo alegado por la recurrente no nos encontramos ante Suelo urbano no consolidado sino ante S.U. consolidado en el que no hay distribución de los beneficios y las cargas.

En los suelos urbanos consolidados no nos encontramos ante una actuación sistemática, sino ante actuaciones aisladas en las que existe un grado de urbanización notable que ha sido asumida por el planeamiento, razón por la cual en esta clase de suelo únicamente se impone al propietario la obligación de completar, en su caso, la urbanización (art. 118 del TROTUA).

Así, establece el artículo 197 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, que: *1. Tratándose de la gestión del suelo urbano consolidado, y por tanto, no incluido en polígonos o unidades de actuación, el propietario deberá solicitar la licencia de edificación en el plazo señalado en el planeamiento o, en su defecto, en la normativa urbanística, y completar, si la parcela no tiene la condición de solar, su urbanización. Para ello, deberá costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.*

Por último, en relación con la **desviación de poder** invocada por la parte recurrente.



La desviación de poder, es definida por el art. 70 de la Ley reguladora de esta Jurisdicción, el ejercicio de potestades administrativas para fines distintos de los establecidos por el ordenamiento jurídico, concepto que ha matizado la jurisprudencia declarando:

Primero.- Que es necesario un acto aparentemente ajustado a la legalidad, pero que en el fondo persigue un fin distinto al interés público querido por el legislador.

Segundo.- Que se presume que la Administración ejerce sus facultades conforme a Derecho.

Tercero.- Que no puede exigirse una prueba plena sobre su existencia, ni tampoco fundarse en meras presunciones o conjeturas, siendo necesario acreditar hechos o elementos suficientes para formar en el Tribunal la convicción de que la Administración acomodó su actuación a la legalidad, pero con finalidad distinta de la pretendida por la norma aplicable.

La desviación de poder según la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 7 de julio de 2008 [EDJ2008/124127](#) (con cita de las anteriores sentencias de 30 de noviembre de 2007 [EDJ2007/230032](#) y 13 de junio de 2000 [EDJ2000/12370](#) se trata de un "vicio constitucionalmente conectado con las facultades de control de los Tribunales sobre el ejercicio de la potestad reglamentaria y la legalidad de la actuación administrativa y el sometimiento de ésta a los fines que la justifican, es considerada por la ley como motivo de nulidad de los actos administrativos".

La desviación de poder, como infracción del ordenamiento jurídico (artículo 70.2 LJCA), supone, según la sentencia que acabamos de citar, la desviación teleológica en la actividad administrativa desarrollada, una intención torcida en la voluntad administrativa que el acto exterioriza, en definitiva una distorsión entre el fin para el que se reconocen las facultades administrativas por el ordenamiento jurídico y el que resulta de su ejercicio concreto, aunque el fin perseguido sea de interés público, de ahí que sea preciso examinar cada caso concreto, debiéndose demostrar por quien la invoca que el acto impugnado, ajustado a la legalidad extrínseca, no responde en su motivación interior al sentido teleológico de la actividad administrativa, y teniendo en cuenta que, ante la presunción de legalidad del acto, no basta con meras conjeturas o sospechas, debiéndose aportar los datos suficientes para crear en el Tribunal la convicción moral de su existencia. Todo ello sin se pueda confundir la desviación de poder con el mayor o menor acierto del acto.

En el supuesto de autos, y aplicando dichos criterios, no puede decirse que se haya producido desviación de poder y ello

al no existir prueba que lleve a la convicción de que el acto se dictó para cumplir un fin distinto al fin público.

**CUARTO.-** En cuanto al fondo del asunto y a la declaración de ruina urbanística debemos comenzar indicando que el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, TROTUA en su artículo 234, bajo el título de Ruina establece en su apartado primero los supuestos en que procede declarar la situación legal de ruina y así dispone que:

*Procede declarar la situación legal de ruina cuando:*

- a) El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural exceda del límite del deber legal de conservación definido en el [artículo 143 \(LA LEY 848/2004\)](#) de este Texto Refundido, sin perjuicio de lo dispuesto en su apartado 2*
- b) El edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, con peligro cierto y constatado de derrumbe.*
- c) Se requiera la realización de obras de conservación que no puedan autorizarse en ningún caso por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.***

Por tanto distingue tres supuestos, ruina económica, ruina técnica y **ruina urbanística**.

En el caso de autos, el edificio de la recurrente al estar afectado por la nueva alineación de fachada establecida en el Estudio de Detalle y acogida en el vigente PGOU del 2006 se encuentra en situación de fuera de ordenación absoluta, hecho que no es objeto de discusión.

Por lo que se refiere a las edificaciones fuera de ordenación se afirma por la jurisprudencia la existencia de un principio general del derecho urbanístico de no autorización de obras en edificios fuera de ordenación. Las normas que lo establecen, en cuanto restrictivas de facultades típicas del dominio, deben de ser objeto de interpretación estricta y restrictiva (TS 22-5-91, RJ 4288; 30-3-83, RJ 1586; 24-5-77, RJ 3323; 22-6-72, RJ 3609). El fundamento del principio es conseguir que el edificio fuera de ordenación no prolongue su existencia más allá de lo que cabe esperar de él por el estado de sus elementos componentes. No obstante lo anterior, la desordenación de un edificio no implica automáticamente su inmediata desaparición ni su condena como bien económico-social, en cuanto que el mismo seguirá existiendo y prestando el servicio para el que fue erigido hasta su desaparición. De

esta forma, en la medida en que la aprobación del planteamiento, que determina la calificación de fuera de ordenación, y su ejecución real, están separados en el tiempo, es preciso aplicar en tal situación provisional o intermedia las medidas adecuadas que hagan compatibles la continuación del uso y funcionamiento de dichos edificios e industrias con la voluntad legal de que en ellos no se realicen modificaciones que puedan agravar el coste de la ejecución u obstaculizar la realización de las previsiones urbanísticas.

El artículo 107.2 del TROTU dispone que 2. *En las construcciones e instalaciones fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero **sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.** El planeamiento podrá disponer que este régimen se aplique únicamente a los edificios calificados expresamente como fuera de ordenación.*

Y el artículo 1.08.1 a) del PGOU de AVILÉS, (BOPA 15.7.2006) dispone que "los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras establecido en el artículo 107.2 del TROTUAS, quedando prohibidas en ellos las obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Cabrá autorizar, previa renuncia expresa al aumento del valor expropiatorio, **las pequeñas obras de reparación y conservación que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble**".

...

c) *Cuando no esté prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se solicite autorización para ejecutar obras, cabrá autorizar **excepcionalmente obras de consolidación limitadas estrictamente a actuaciones puntuales de sustitución o refuerzo de elementos estructurales** condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y a su anotación en el Registro de la Propiedad. (Tras modificación de varios artículos del PGOU publicada en el BOPA 9.6.2015)*

Por tanto, es obvio que la calificación de "fuera de ordenación" no implica una prohibición absoluta de realizar todo tipo de obras.

En este sentido la jurisprudencia ha admitido tradicionalmente la realización de **obras pequeñas** que tiendan a la adaptación del inmueble a las necesidades del propietario. Con ello se consigue respetar el contenido del derecho de propiedad, sin prolongar la subsistencia de tales edificios mediante la realización de obras que no sean las autorizadas con la finalidad de higiene, ornato o conservación o,

excepcionalmente, obras de consolidación parciales y circunstanciales cuando no esté prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, siempre que tales obras no supongan un aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación (TS 28-II-97, RJ 9438).

**QUINTO.-** En la resolución objeto de recurso se declara el edificio situado en la calle santa Apolonia de Avilés en situación de ruina y ordena a la propietaria su demolición en el plazo de tres meses.

Tal y como se declara en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, Sentencia de 28 Jun. 2001, Rec. 7364/1996: "Para que proceda la declaración de ruina urbanística de un edificio, construcción o parte de la misma, **no basta solamente la consecuencia estricta de circunstancias urbanísticas propias para considerar la demolición de la obra u edificación**, toda vez que nada impide a un edificio en situación de fuera de ordenación, continuar su existencia, en los términos referidos en el [artículo 60 de la Ley del Suelo de 1976 \(LA LEY 611/1976\)](#), cuando las obras a realizar que sean procedentes, estén permitidas por dicho artículo, es decir, que además del reconocimiento del edificio como fuera de ordenación, y por tanto contrario al planeamiento, **es necesario que la construcción presente un deterioro que haga necesarias unas reparaciones que excedan de las obras susceptibles de autorización en los edificios fuera de ordenación** (sentencias del Tribunal Supremo de 3 Oct. 1990, 31 May. 1991, 25 Ene. y 1 Feb. 1993 y 8 Mar. 1994 entre muchas otras)."

La aquí recurrente entiende que bastaría con una sencilla y no costosa intervención en el edificio para acomodarlo a las exigencias de higiene, ornato y conservación que le son propias. Además señala que el Decreto de 29-11-2007, por el que se ordenó la reparación de la fachada del edificio, adecuándolo a las condiciones de salubridad, seguridad y ornato públicos señaladas en el art. 142 TROTUAS, impidiendo los usos del edificio y revisando el cuadro eléctrico del mismo, subsiste en la vida jurídica y con el que la declaración de ruina ahora pretendida, entra en franca y directa contradicción.

Ya en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de fecha 31.7.2000, rec. 1954/1996, se declara que "conforme ha declarado esta Sala siguiendo el criterio reiterado del Tribunal Supremo, así las sentencias de 17 y 31 May. 1993 y 20 Mar. 1991, entre otras, la ruina es una situación objetiva, independiente de la causa que la motivó, de **carácter dinámica y evolutiva**" (Negrita de esta Juzgadora).

Partiendo de ese carácter dinámica y evolutiva de la ruina resulta necesario traer a colación lo actuado desde el Expediente :

En el ya lejano Decreto de 29-11-2007, dictado en el expediente se acordó:

Ordenar, a , que, en el plazo de quince días, a contar desde el siguiente al recibo de la notificación de la resolución, adopte las siguientes medidas:

- Reparación de la fachada del edificio sito en el de la calle Santa Apolonia, adecuándola a las condiciones de salubridad, seguridad y ornato públicos señaladas en el art. 142 del TROTUAS.
- Que impida los usos del citado edificio.
- Que revise el estado del cuadro eléctrico con el fin de adecuar sus condiciones a la seguridad requerida en el REBT.

Advertir a la interesada que, de no dar cumplimiento a lo ordenado se procederá de conformidad con el artículo 233 Decreto legislativo 1/2004, de 22 de abril del Principado de Asturias, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Ante la falta de ejecución de las citadas obras, por medio de informe técnico de fecha 8.5.2008 se cuantificaron provisionalmente en 69.436,08 euros, folio 88 y propone iniciar los trámites de ejecución subsidiaria.

La recurrente manifiesta su intención de ejecutar ella las obras y presenta un presupuesto, siendo informado en el sentido de que no existe inconveniente, folio 99 y 100, si bien se indica que en el presupuesto aportado faltan aquellas obras a ejecutar para devolver a las fachadas posterior y medianeras las debidas condiciones de seguridad y ornato...

Y que deberá aportar:

1. Ficha técnica para la dirección de las obras, que recoja la totalidad de las obras a realizar, descritas en la valoración efectuada, y los medios auxiliares que sean necesarios.
2. Escrito renunciado al incremento del valor expropiatorio

En fecha 25 de julio de 2008 la interesada solicita "viabilidad de la ejecución de una rehabilitación completa y las condiciones urbanísticas para hacerlo, dado que no es

proporcionado el precio de las labores de mantenimiento y conservación que hay que llevar a cabo sin poder utilizar el edificio dado el mal estado interior" y se informa por la arquitecta municipal el 30.7.2008 la imposibilidad de rehabilitación completa del edificio dada su situación de fuera de ordenación absoluta y de sus condiciones urbanísticas.

Y se le comunica que por medio de resolución de 28.11.2008, folios 105 bis y 106, que "El edificio no podrá ser rehabilitado en su totalidad, ya que únicamente "cabrá autorizar, 5.89.5, las pequeñas obras de reparación y conservación que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble".

No obstante lo anterior existiría la posibilidad de que se dé la situación prevista en el apartado c) del mismo artículo.

El 20 de enero de 2009, la propietaria del edificio solicita se estudie la viabilidad de permitir la rehabilitación completa del mismo, al amparo de la excepción prevista en el art. 107.3 TROTUAS.

El Jefe del servicio jurídico urbanístico emite informe el 2.3.2009 en el que concluye que:

*las obras que la propiedad del edificio pretende acometer, según la descripción que de las mismas se hace en las instancias presentadas, son de tal envergadura que vendrían a suponer una "remodelación total" del inmueble, que permitiría no ya su continuidad funcional como bien económico-social sino su puesta en uso de nuevo con tal finalidad, lo que a todas luces parece pugnar con el espíritu de la norma, que, según quedo dicho, es el de armonizar el fin de desaparición del edificio con la continuidad de su funcionamiento mientras sea posible, aun a costa de realizar obras que excedan de las autorizables con carácter general, pero sin llegar, en ningún caso, al extremo de permitir que se ejecuten en el mismo actuaciones cuya entidad y coste hagan quebrar la aplicación del principio de proporcionalidad que debe regir la interpretación de los conceptos indeterminados en juego.*

*La orden de ejecución que se dicte solo podrá referirse a aquellas obras permisibles, dada la consideración de fuera de ordenación del edificio, pues de ser precisa cualquier actuación que excediese de las mismas para mantenerlo en las debidas condiciones, motivaría la declaración del estado de ruina de la construcción.*

*La pretensión de rehabilitación total del inmueble no parece pueda encajar dentro del supuesto excepcional previsto en el apartado tercero del artículo 107 TROTUAS, relativo a las obras "parciales y circunstanciales de consolidación", aún cuando no estuviere prevista la demolición o expropiación de la finca en el plazo de quince años.*

Por el Concejal responsable del área de medio ambiente y servicios urbanos requiere a la recurrente para que, con el fin de que los Servicios Técnicos Municipales de este Ayuntamiento puedan determinar el alcance de las obras que se

pretenden acometer y dictaminar sobre la posibilidad de considerar las mismas amparadas en el supuesto excepcional del artículo 107.3 del Decreto Legislativo 1/2004.

Una declaración detallada de dichas obras y su afección sobre los distintos elementos que componen el edificio.

El 2.4.2009, folios 129 y siguientes (141) la aquí recurrente presenta escrito indicando que:

*"En cuanto al alcance de las obras necesarias para la puesta en valor del edificio señalar:*

- *OBRAS EN FACHADAS.- El propio Ayuntamiento ha valorado la limpieza, picado, enfoscado, retirada elementos sueltos, pintura, cuadro eléctrico, medios auxiliares, dirección técnica, etc, con IVA incluido en.....69.436,08 euros*
- *Reparación de escalera, con el primer tramo derruido, reparación y/o sustitución de vigas viejos forjados de madera vencidos en varias plantas con carcoma generalizada). En varias plantas se han colocado solados de baldosa con el consiguiente sobrepeso y fatiga de la estructura.*
- *Sustitución de carpintería exterior, parte de ella sin acristalamiento y de la carpintería interior.*
- *Particiones interiores desplomadas, con distribución obsoleta.*
- *Renovación total de las instalaciones de electricidad y fontanería. Sería necesaria la instalación de gas, pues las viviendas no tienen calefacción.*
- *Para el cumplimiento de las mínimas normas de habitabilidad sería necesaria la ejecución de un nuevo núcleo de conexión vertical y pequeño ascensor.*
- *Reparación de cubierta.*
- *Se acompaña fotografías del interior de las viviendas para su mejor valoración.*

*Sin estas básicas, el edificio no puede acceder al mercado de la vivienda de alquiler, (su venta no sería factible por su*

situación de fuera de ordenación). La propuesta inicial sería la rehabilitación completa del edificio descargando sus forjados mediante la creación de pequeñas viviendas sin apenas particiones (2 viviendas por planta)."

Se emite informe por el Jefe del servicio de disciplina urbanística (arquitecto), el 9.2.2011, folios 133 y 134, en el que se indica:

*En definitiva, tal y como se anuncia en el escrito, una rehabilitación completa del edificio, del que tan solo permanecerían como elementos preexistentes, los muros de fachadas y, en principio, algún elemento del sistema estructural.*

**Tales obras no se acomodan, a juicio de quien suscribe, en las descritas en el supuesto de excepción citado en el artículo 107.3 del TROTUAS**

*Y a la vista del estado que presenta el inmueble, su declaración de ruina por encontrarse en el supuesto previsto en el artículo 234.1.c) y ordenar su demolición, ya que no puede ser autorizada la realización de las obras de conservación que necesita.*

*La alternativa al planteamiento expuesto, de dudoso encaje legal, sería, asimilarlas de alguna manera a las categorizadas como de Consolidación en el artículo 5.88 de las NNUU del PGO que, en su apartado 3 se definen como "... las que tiene por objeto dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior (el mantenimiento y conservación) características formales ni funcionales.*

A continuación se acuerda la incoación de expediente de ruina y se otorga trámite de audiencia previa.

La recurrente presentó escrito oponiéndose a dicha declaración y a continuación emite informe el arquitecto, Jefe del servicio de disciplina urbanística el 30.6.2011, en el que indica que sí existe un decaimiento estructural así lo reconoce la parte interesada cuando en la documentación presentada con fecha 2 de abril de 2009, describe como obras necesarias la reparación y/o sustitución de vigas y viejos formados de madera (vencidos en varias plantas con carcinoma generalizada y se reafirma el técnico en su informe previo de 9.2.2011.

Por Decreto de fecha 16.8.2011 se acuerda incoar expediente de declaración de ruina y se otorga trámite de alegaciones.

El 29.9.2011, folios 150 y siguientes presenta alegaciones la aquí recurrente.

Y el 12.12.2011, el arquitecto, Jefe del servicio de disciplina urbanística, emite informe en el que, después de dejar constancia del desprendimiento de cascotes de dicho



inmueble que había ocasionado daños en un porche trasero del inmueble del \_\_\_\_\_, así como la realización de visitas a los edificios del \_\_\_\_\_ los días 28 de noviembre y el 7 de diciembre, señala que ha comprobado el estado general de abandono del edificio el cual se encuentra deshabitado a excepción del local comercial y:

*Este técnico coincide con la evolución efectuada relativa al alcance e intensidad de las obras necesarias para devolver al edificio unas mínimas condiciones de seguridad y habitabilidad, si bien se considera que, aun siendo evidente la necesidad de obras de refuerzo o sustitución de elementos estructurales, la envergadura de estas no puede ser determinada si previamente no se efectúan análisis específicos del entramado preexistente, en los que se analice el grado de afectación por pudriciones y xilófagos que puedan presentar vigas y forjados.*

**De todos modos, vista la importancia de las obras que, en cualquier caso, sería preciso acometer, quien suscribe se remite para el dictamen del expediente, a lo ya expuesto en el informe emitido con fecha 9 de febrero de 2011 en cuanto a la naturaleza de las referidas obras, y a su encaje en la legislación vigente.**

También informa sobre la necesidad de retirada de cualquier parte del inmueble que sea susceptible de precipitarse, así como revisiones periódicas.

(negrita de esta Juzgadora)

El arquitecto, Jefe del servicio de disciplina urbanística, emite informe el 13.2.2012, en el que reitera lo ya informado previamente el 12.12 y el 9.2.2011, y que:

**Considera que las obras que es necesario acometer para devolver el inmueble a las mínimas condiciones de seguridad y habitabilidad, exceden con mucho de las autorizables en un edificio en situación de Fuera de Ordenación absoluta, a la vista de lo dispuesto en los artículos. 1.07 y 1.09 de la NNUU del PGO, y 107 del TROTUAS.**

**Procede declarar la ruina del inmueble sito en Santa Apolonia por encontrarse en el supuesto descrito en el apartado c) de los artículos 234 del TROTUAS y 589 del ROTU**

(negrita de esta Juzgadora)

La aquí recurrente presenta nuevo escrito en el que termina solicitando que "Se cierre el expediente incoado para la declaración de una, y en su lugar se nos otorgue un único y último plazo para presentar el proyecto necesario para realizar la consolidación de la edificación, todo ello previa toma de acuerdo de la no intencionalidad de proceder a la expropiación del inmueble en un plazo no inferior a 15 años."

El 1.8.2012, la Policía Local informa que el local comercial se encuentra cerrado desde hace varios meses por cese de actividad y que el titular de la misma era la aquí recurrente, folio 158.

Al folio 159, obra informe del arquitecto, Jefe del servicio de disciplina urbanística, de fecha 31.8.2012, en el que indica que el escrito de la aquí recurrente de fecha 11.7.2012 no contiene dato o fundamento alguno que motive una variación de lo ya manifestado hasta la fecha.

Por decreto de fecha 22.1.2013 **se declara el inmueble sito en la calle Santa Apolonia en situación de ruina y ordena en el plazo de tres meses la demolición**, debiendo presentar previamente la documentación técnica. Interpuesto recurso de reposición contra el anterior, adjuntando informe de arquitecto, fue desestimado por medio de resolución de fecha 1.7.2013, previo informe técnico que obra al folio 185.

Interpuesto contra la anterior recurso Contencioso administrativo, el ayuntamiento se allanó al mismo al existir caducidad del expediente administrativo de declaración de ruina y, por medio de Decreto de fecha 6.3.2015 se declara la caducidad del expediente administrativo de declaración de ruina y ordena el archivo, sin perjuicio de dar traslado de la resolución al servicio de disciplina urbanística.

El 9.3.2015 se emite informe por el Jefe del servicio de disciplina urbanística en el que indica que no han variado las circunstancias de la anterior declaración de ruina del inmueble, así como su posterior demolición, y procede incoar un nuevo procedimiento de declaración de ruina del inmueble y que los informes justificativas son los que motivaron la anterior declaración de ruina del inmueble. Y la propiedad deberá de realizar revisiones periódicas del inmueble así como la retirada de cualquier parte del inmueble que sea susceptible de precipitarse.

Se inicia nuevo expediente bajo el número 2356/2015, en el que también se declara la caducidad. Y luego se inicia otro, nº 11190/2016, que es en el que se ha dictado la resolución que es objeto del presente recurso.

**SEXTO.-** Como ya se ha adelantado el artículo 1.08.1 a) del PGOU DE AVILÉS, (BOPA 15.7.2006) dispone que *"los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras establecido en el artículo 107.2 del TROTUAS, quedando prohibidas en ellos las obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Cabrá autorizar, previa renuncia expresa al aumento del valor expropiatorio, las pequeñas obras de reparación y conservación que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble"*.

Y en su apartado c) dispone que:

c) Cuando no esté prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se solicite autorización para ejecutar obras, **cabrá autorizar excepcionalmente obras de consolidación limitadas estrictamente a actuaciones puntuales de sustitución o refuerzo de elementos estructurales** condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y a su anotación en el Registro de la Propiedad. (Tras modificación de varios artículos del PGOU publicada en el BOPA 9.6.2015)

A la vista de lo expuesto resulta necesario examinar si las obras pretendidas y necesarias para que el edificio resulte habitable son susceptibles de autorización en un edificio que se encuentra en situación de fuera de ordenación absoluto.

El inmueble de autos, formado por tres plantas y el bajo en el que había un local comercial, requiere, además de las obras de consolidación del forjado de la primera planta, las siguientes obras:

- Sustitución total de la fontanería, saneamiento y electricidad.
- Instalación de cocinas y baños en las 3 plantas (no hay cocinas ni baños al haber sido desinstaladas).
- sustitución de todas las carpinterías del primer piso y reparación de las restantes, incluyendo nuevos vidrios conforme al CTE;
- desmontar y reaprovechar el suelo de la primera planta;
- Sustitución completa de los falsos techos;
- pintar y cargar todos los pisos, con la inclusión de aislamiento térmico;
- reparación de la escalera del primer piso ya que el primer tramo estaba derruido, (aunque a la vista del informe emitido por el perito judicial ha sido restituido, véase fotografía del folio 30 del informe, folio 229 de autos).

Además de las obras en la fachada por importe que supera los 32.000 euros, según el presupuesto aportado por la parte recurrente, (folio 98 del expediente administrativo del 2007 y por importe de unos 50.000 euros según la administración, folio 88).

Dichas obras a realizar según criterio que obra en los distintos informes técnicos municipales emitidos en los expedientes administrativos no se acomodan a las descritas en el supuesto de excepción citado en el artículo 107.3 del TROTUA. Lo que ya se reflejó en el temprano informe de 2.3.2009 emitido por el Jefe del servicio jurídico de urbanismo, y también en los posteriores informes técnicos de 9.2.2011, folios 133 y 134, el de 12.12.2011, folios 152 y 153, el de 13.2.2012, folios 155, y en los posteriores (31.8.2012, folio 159 y 12.3.2013, folio 185). Así como en el expediente administrativo actual, en el informe de

4.11.2016, documento 2; y el posterior de fecha 7.2.2017, documento 7 del expediente administrativo.

El perito judicial en la vista celebrada el 18.4.2018 reconoce que las obras necesarias a realizar en el edificio de autos y por él indicadas en su informe, véase folios 39 y 40 de su informe, exceden de las pequeñas obras de reparación y conservación que exigen la higiene, el ornato y la conservación del inmueble. Y que el edificio en su situación actual resulta inhabitable y que las obras por él reseñadas son necesarias para que resulte habitable, minuto 12 de la grabación, en la vista celebrada el 18.4.2018. Que esas obras las califica como de consolidación y rehabilitación.

El perito judicial indica que esas obras tendrían encaje en el apartado c) del citado artículo 1.08.1 del PGOU. Y así al folio 40 de su informe, folio 239 de autos, señala que:

*"Una reforma o rehabilitación parcial del edificio es viable sin necesidad de proceder a su vaciado o demolición, y con ligeros refuerzos en la estructura y la reforma de los elementos que se describen en los párrafos anteriores se garantizaría el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, que establece las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad recogidos en la LOE."*

*Certifico además que en base a los conocimientos que poseo como Arquitecto el edificio no se encuentra en condiciones de deterioro estructural que puedan indicar su ruina."*

Lo primero indicar que, tal y como reconoció el perito judicial en el acto de la vista, ignoraba la reforma nº 26 del PGOU de Avilés y que afecta al citado apartado c) del artículo 1.08.1, publicada en el BOPA 9.6.2015, en la que se suprime la posibilidad de autorizar excepcionalmente obras de rehabilitación.

Con anterioridad a la citada reforma el citado apartado permitía autorizar excepcionalmente **obras de consolidación y de rehabilitación**, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y a su anotación en el Registro de la Propiedad. Tras la reforma únicamente **"cabrá autorizar excepcionalmente obras de consolidación limitadas estrictamente a actuaciones puntuales de sustitución o refuerzo de elementos estructurales..."**.

El perito judicial tras ser informado de la reforma del citado precepto manifestó que el edificio estaría en ruina si la ley ya no permite realizar ningún tipo de rehabilitación pero que él cree que debería permitirlo, minuto 18, ya que ese edificio si se obliga a demolerlo ya no podría volver a construirse ya que no tiene espacio suficiente.

Tras la reanudación de la vista, el día 25 de abril, para que pudiera examinar la reforma operada en el citado artículo, el perito dice **en lo que considera un mero cambio de nomenclatura** que las obras que él considera necesarias realizar en el edificio - folios 39 y 40 de su informe- a excepción de las obras de refuerzo, **no son de rehabilitación** sino que tendrían encaje en las obras de mantenimiento y conservación del artículo 5.87.1 del POGOU de Avilés. Y que **son pequeñas obras de mantenimiento y conservación**, minuto 4 y 5 de la grabación, porque están todas en la relación del citado artículo del PGOU.

Dicho cambio en el informe pericial no resulta convincente y ello ante la falta de razonamientos que permitan llegar a la conclusión allí recogida. Y así, la doctrina jurisprudencial en cuanto a la valoración de los informes periciales, declara que lo importante de los informes periciales no *"son sus conclusiones, sino la línea argumental que a ellas conduce, dado que la fundamentación es la que proporciona la fuerza convincente del informe y un informe no razonado es una mera opinión sin fuerza probatoria alguna."*, fundamentación ausente en el informe pericial aquí aportado. A juicio de esta Juzgadora lo que hizo el perito judicial es cambiar su informe con la finalidad de dar satisfacción a la pretensión de la parte recurrente, ya que no podemos dejar de reseñar que de una forma clara en su primera declaración judicial, la vista celebrada el 18.4.2018, manifestó sin género de dudas que las obras a realizar exceden de las pequeñas obras de reparación y conservación que exigen la higiene, el ornato y la conservación del inmueble. Minuto 12 de la grabación y, en la vista celebrada el 25 de abril declara lo contrario. Y el artículo 5.89.2 del PGOU de Avilés -que define las obras de mantenimiento y conservación- en el que fundamenta ahora su informe ya existía con anterioridad y no ha variado su contenido.

Una cosa son las obras que define el PGOU como de mantenimiento y conservación, véase artículo 5.89.2 del PGOU y otra, que las obras que el propio perito judicial ha indicado que resultan necesarias en el edificio de autos, aun teniendo encaje en dicho apartado, puedan ser calificadas **como pequeñas obras de reparación y conservación** que exijan la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, ya que al encontrarnos ante un edificio en situación de fuera de ordenación absoluta únicamente esas pequeñas obras resultarían autorizables.

A juicio de esta Juzgadora, y compartiendo el criterio de los informes técnicos municipales, las obras a realizar -y relatadas anteriormente- no pueden ser calificadas como **pequeñas obras de reparación y conservación** que exijan la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, en consecuencia debemos entender que el edificio de autos requiere la realización de unas obras que debido a su

situación de fuera ordenación absoluta no resultan autorizables y por tanto, se encuentra en situación de ruina urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 234.1.c) del TROTU: **Se requiera la realización de obras de conservación que no puedan autorizarse en ningún caso por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.**

**SÉPTIMO.-** El artículo 139 de la LJCA dispone en su apartado 1. que: *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.*

En el presente caso, procede imponer las costas a la parte recurrente al haber sido rechazadas sus pretensiones.

**OCTAVO.-** Contra la presente resolución cabe recurso de apelación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 81.1 a) de la LJCA.

## FALLO

Que debo desestimar y desestimo el recurso contencioso administrativo interpuesto por  
contra la Resolución del Concejal responsable del Área de promoción Economía y de Ciudad del Ayuntamiento de Avilés nº 2.192/2017, de 6 de abril de 2017, expediente  
, por ser conforme a derecho.

Con imposición de las costas devengadas a la parte recurrente.

Notifíquese esta sentencia a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer ante este Juzgado y en el plazo de quince días recurso de apelación previa consignación, en su caso, del preceptivo depósito para recurrir, así como aportar el justificante de pago de la tasa debidamente validado con arreglo al modelo oficial.

Una vez firme la presente, dedúzcase testimonio del informe del perito judicial, de las aclaraciones realizadas por éste en las vistas, así como de la presente Sentencia y remítanse al Juzgado de Instrucción de guardia por si los hechos pudieran ser constitutivos de infracción penal.

Así por esta mi Sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.



**PUBLICACION.-** Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Iltma. Sra. Magistrada, estando celebrando audiencia pública, en el día de su fecha, de lo que yo Letrada de la administración de Justicia doy fe.

