

**JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 2
CIUDAD REAL**

SENTENCIA: 00311/2015

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

N11600

C/ERAS DEL CERRILLO, 3, 13071 CIUDAD REAL

MMC

N.I.G: 13034 45 3 2014 0000072

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000032 /2014 /

Sobre: ADMINISTRACION LOCAL

De D/D^a: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE PLAZA DE CERVANTES N° 5 CIUDAD REAL

Letrado: JAVIER PANADERO DELGADO

Procurador D./D^a: MARIA ASUNCION HOLGADO PEREZ

Contra D./D^a AQUAGEST, AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL AYUNTAMIENTO CIUDAD REAL

Letrado: ,

Procurador D./D^a MARIA DE LA CONCEPCION LOZANO ADAME, JORGE MARTINEZ NAVAS

SENTENCIA NUM. 311/15

En Ciudad Real, a 15 de diciembre de 2015.

Habiendo visto D. Jesús López Luchena, Juez Stto. del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n° 2 de Ciudad Real, el recurso seguido por los trámites del Procedimiento Ordinario, registrado con el n° 32/14, a instancia de la Comunidad de Propietarios de Plaza Cervantes número 5 de Ciudad Real, representada por la Procuradora de los Tribunales Dña. Asunción Holgado Pérez y defendida por el Letrado D. Javier Panadero Delgado, contra el Ayuntamiento de Ciudad Real, representado por el Procurador de los Tribunales D. Jorge Martínez Navas y asistido por el Letrado D. Cipriano Arteche Gil, y contra la mercantil AQUONA GESTIÓN DE AGUAS DE CASTILLA, S. A. U., representada por la Procurador de los Tribunales Dña. Concepción Lozano Adame y asistida por el Letrado D. Juan Antonio García Palomares, habiendo sido ésta emplazada por el Ayuntamiento de Ciudad Real, procede a dictar la presente resolución en base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Se ha interpuesto recurso contencioso-administrativo contra el pronunciamiento segundo del Decreto de Alcaldía de fecha 26 de noviembre de 2013, en el que se aduce "*Respecto del deber de conservación, hay que indicar que se ha incumplido, dado que en el inmueble existían patologías constructivas, que fueron apreciadas por los servicios de*

mantenimiento municipal y que motivaron la tramitación de ordenes de ejecución para solventarlas".

El Ayuntamiento de Ciudad Real, por escrito de 18 de julio de 2014, adujo que la mercantil AQUONA GESTION DE AGUAS DE CASTILLA, S. A. U., tiene la condición de interesada en el procedimiento, personándose ésta por escrito de 1 de septiembre de 2014.

Segundo.- Se acordó seguir dicho recurso por los trámites del procedimiento ordinario, a cuyo efecto se ordenó la remisión del expediente administrativo y el emplazamiento de las personas interesadas.

Tercero.- Remitido dicho expediente, se hizo entrega del mismo a la representación procesal de la demandante para que en el plazo de veinte días formalizara la demanda, en cuyo trámite, tras exponer los hechos y alegar los fundamentos de derecho que consideraba de aplicación, terminó suplicando que se dicte sentencia por la que, estimando el recurso interpuesto, se declare que el apartado segundo de la resolución impugnada no ajustado a derecho, anulándolo y absolviendo a mi mandante de la responsabilidad declarada administrativamente por falta de mantenimiento en la conservación del edificio de su propiedad, en Plaza Cervantes número 5 de Ciudad Real.

Cuarto.- Dado traslado de la demanda y del expediente administrativo al AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL para que la contestara en el plazo legal, así lo verificó por medio de escrito en el que, tras exponer los hechos y alegar los fundamentos de derecho que estimaba de aplicación, terminó suplicando que se dicte sentencia por la que se desestime el recurso y se declare la conformidad a Derecho de la resolución impugnada, con expresa condena en costas de la actora.

La mercantil AQUONA GESTIÓN DE AGUAS DE CASTILLA, S. A. U., contestó a la demanda, al haber sido emplazada por el Ayuntamiento de Ciudad Real, y tras exponer los hechos y alegar los fundamentos de derecho que consideró de aplicación, término suplicando la desestimación del recurso con imposición en costas a la recurrente.

Se fijó la cuantía del procedimiento en indeterminada, y tras la practica de la prueba que fue admitida a las partes, la recurrente presentó sus conclusiones por escrito de fecha 20 de octubre de 2015, la Administración Local el día 20 de noviembre de 2015, y la mercantil codemandada el día 18 de noviembre de 2015, por lo que por providencia de de de 2015, quedaron los autos conclusos para dictar sentencia.

Quinto.- En la tramitación de este procedimiento se han observado todos los trámites y plazos legalmente previstos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Es objeto del presente recurso determinar si es conforme a Derecho la resolución de fecha 26 de noviembre de 2013, del AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL, que se describe en el primer

antecedente de hecho, por la que en el punto segundo de la misma viene a sentar que el expediente de ruina incoado con el número AYTOCR2013/6253, se debió al incumplimiento del deber de conservación del edificio.

II.- La recurrente cuestiona la legalidad de la resolución dictada, no en cuanto a la declaración de ruina del edificio del que es propietaria, sino del pronunciamiento dispuesto en el punto número dos de la citada resolución, en la consideración de que la causa de la ruina y posterior demolición del edificio no se debió a la falta de conservación del mismo, sino al deterioro ocasionado en el estrato por vertidos y fugas de aguas fecales del alcantarillado público en el subsuelo de la plaza Cervantes.

La Administración Local, se opone al recurso deducido por la parte actora, estimando que la resolución dictada es conforme a derecho, asegura que dicha resolución cumple con lo dispuesto en el artículo 68 del Decreto 34/2011, de 26 de abril de 2011, por que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, al pronunciarse en la forma establecida en el apartado 3 punto 1º del citado artículo.

Por la codemandada mercantil AQUONA GESTIÓN DE AGUAS DE CASTILLA, S. A. U., se opone también a la demanda, aduciendo similares alegaciones que el Ayuntamiento de Ciudad Real y negando toda relación de causalidad.

III.- A pesar de la mejorable cronología de los expedientes administrativos, éstos ponen de manifiesto que, la primera actuación llevada a cabo en el edificio de plaza Cervantes número 5 de Ciudad Real, fue el día 7 de mayo de 2013, en el que tras un informe del Servicio de Mantenimiento sobre el estado de parte de la fachada del edificio citado, la Gerencia de Urbanismo dictó Orden de Ejecución en el expediente 30/2013, acordando: 1º Dar Orden de Ejecución por riesgo inminente para que los interesados subsanen los defectos observados; 2º Dar plazo de 24 horas para lo realicen o las citadas obras las acometerá el Ayuntamiento a costa de la propiedad; 3º Notificar la Orden a los propietarios; y 4º Las actuaciones concretas que serían: Instalación de un andamio con visera, retirar los elementos de la fachada que pudieran desprenderse y, aportar estudio de estabilidad de la fachada suscrito y visado por técnico competente (pagina 1 del exp. 30/13).

Consta acreditado que el día 8 de mayo de 2013, por informe de la Gerencia de Urbanismo, se comprueba la instalación del andamio, la retirada de los elementos y que la comunidad de propietarios está realizando gestiones para contratar técnico para que redacte el proyecto de estabilidad, por lo que se procede al archivo de la Orden de Ejecución 30/2013 (paginas 19 a 21 del Exp. Administrativo 30/13).

de junio de 2013, se presenta por D. Mikel

, en nombre de la C. P. de Plaza Cervantes 5, escrito solicitando ampliación del plazo a un mes para realizar un estudio exhaustivo del proyecto de estabilidad de la fachada (pag. 5 exp. Adm. 33/13).

Con fecha 14 de junio de 2013, se dicta resolución por la Gerencia de Urbanismo, en el que se acuerda: 1º Dar Orden de Ejecución 33/13, para que los interesados subsanen las

deficiencias observadas; 2º Recordar a los interesados la necesidad de acometer de forma inmediata aquellas operaciones y obras tendentes a preservar la seguridad de personas y las cosas, otorgando un plazo máximo de 15 días; 3º Notificar la presente a los interesados; y 4º Las actuaciones que hay que realizar son: Aportar estudio de estabilidad de fachada formado por técnico competente y adoptar las medidas de seguridad que se estimen oportunas (pag. 2 del Exp. Adm. 33/13).

Con fecha 16 de junio de 2013, se dicta resolución por el Ayuntamiento de Ciudad Real, que acuerda incoar expediente para imposición de orden de ejecución, por incumplimiento del deber de conservación y para el restablecimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público del inmueble y, poner el expediente de manifiesto a los interesados en trámite de audiencia, para que en el plazo de 15 días puedan formular alegaciones (pag. 6 y 7 del Exp. Adm. 33/13).

Con fecha 19 de julio de 2013, se presenta por el Letrado Sr. Panadero Delgado, en nombre de la C. P. de Plaza Cervantes 5, escrito aportando informe sobre la Inspección Técnica del Edificio, y creyendo necesario la realización de un sondeo para la realización de testigo y un análisis RQD, interesan una prórroga de 15 días más para completar dicho informe (pags. 10 a 19 del Exp. Adm. 33/13).

A la vista del resultado desfavorable de la I.T.E., la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Ciudad Real, por informe de 22 de julio de 2013, informa favorablemente para la prórroga de los 15 días, debiéndose además acordar las siguientes medidas cautelares: Desalojo del inmueble y el vallado perimetral del edificio como mínimo a 3 metros de la fachada, así como requerir a la propiedad del inmueble complete el I.T.E., debiendo aportar plano de Situación, reportaje fotográfico, y que el citado I.T.E. vaya visado y firmado por técnico competente (pags. 20 y 21 Exp. Adm. 33/13). Dichos informes son acordados por resoluciones de 23 de julio de 2013, dictándose Decreto 2013/4964 por Ayuntamiento de Ciudad Real y requerimiento del Director General de Urbanismo (pags. 22 y 30 del Exp. Adm. 33/13).

Con fecha 9 de agosto de 2013, se presenta por el Letrado Sr. Panadero Delgado en nombre de la C. P. Plaza Cervantes 5, presenta Informe Pericial que contiene el estudio de estabilidad de la fachada suscrito por técnicos competentes (pags. 55 y 69 a 214 del Exp. Adm. 33/214).

Con fecha 14 de agosto de 2013, se dicta Decreto 2013/5380, por el que se acuerda, a la vista de la documentación remitida por la propiedad y del informe de los Servicios Técnicos Municipales de 13 de agosto de 2013: 1º Se presente el proyecto de rehabilitación del edificio en el plazo de 1 mes; 2º Mantener el desalojo del inmueble así como que se proceda a su precinto para evitar el acceso al mismo, y 3º Vallado perimetral del edificio a 8 metros de la fachada (pags. 35 a 37 del Exp. Adm. 33/13). Con fecha 26 de agosto de 2013, se procedió por parte de la Policía Local de Ciudad Real a levantar acta de clausura y precinto del edificio de Plaza Cervantes número 5 de Ciudad Real (pag. 50 del Exp. Adm. 33/13).

Con fecha 13 de septiembre de 2013, el Letrado Sr. Panadero Delgado, en nombre de la C. P. Plaza Cervantes 5, presenta escrito ante el Ayuntamiento de C. Real, por el cual, tras la documentación aportada, interesan del Ayuntamiento: 1º La declaración de ruina urbanística del edificio y el

mantenimiento de las medidas de protección de las personas y bienes inmuebles en los decretos 2013/4964 y 2013/5380; 2º Declarar que no existe incumplimiento del deber de conservación de la edificación por parte de la propiedad; y 3º Señalar plazo a los propietarios para que procedan, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición de la construcción (pag. 1 a 169 y 419 a 686 del Exp. de Ruina).

El día 19 de septiembre de 2013, se dicta Decreto 2013/5923, por el que se acuerda iniciar expediente de declaración legal de ruina del inmueble en cuestión, poner de manifiesto el expediente a los propietarios de la finca, y ordenar el mantenimiento de las medidas cautelares establecidas por decreto de 14 de agosto de 2013 (pag. 172 y 173 del Exp. de Ruina).

Con fecha 25 de octubre de 2013, se emite informe de la inspección llevada a cabo el día 18 del mismo mes y año en el edificio objeto del proceso, en cuyo apartado 5.- Conclusiones, procede: 1º Que se declare el inmueble de Plaza Cervantes 5, en situación legal de ruina porque el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural y para restaurar las condiciones mínimas para hacer posible su uso superan el límite del deber normal de conservación representado por la mitad del valor de la construcción de nueva planta, son similares características e igual superficie útil que la existente. 2º Que los propietarios procedan, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición (pags. 223 a 269 del Exp. Adm. de Ruina).

Con fecha 12 de noviembre de 2013, se incorpora al expediente de ruina, informe del Servicio Municipal de Aguas y Saneamiento (AQUAGEST), de fecha 23 de septiembre de 2013, dando cuenta de la actuación llevada a cabo en la plaza Cervantes (pags. 323 a 335 del Exp. Adm. de Ruina).

Es con fecha 21 de noviembre de 2013, cuando se dicta Decreto 2013/7948 por el Ayuntamiento de Ciudad Real por el que acuerda: 1º Declarar en situación legal de ruina urbanística el inmueble sito en la plaza Cervantes número 5, por el que se deberá, por parte de sus propietarios, a su elección: Proceder a su demolición, con los requerimientos expuestos en la resolución, o proceder a la completa rehabilitación del inmueble, y 2º Respecto al deber de conservación, hay que indicar que se ha incumplido, dado que en el inmueble existían patologías constructivas, que fueron apreciadas por los servicios de mantenimiento municipal y que motivaron la tramitación de ordenes de ejecución para solventarlas; y, 3º Notificar la presente resolución a los interesados, con los apercibimientos legales) (pags. 336 a 346 del Exp. Adm. de Ruina).

Con fecha 5 de diciembre de 2013, se presenta ante el Ayuntamiento solicitud de licencia de obras para la demolición del edificio, no consta en el expediente administrativo dicha solicitud, tan solo la referencia de la página 391 del expediente administrativo de ruina. Es con fecha 7 de enero de 2014, que el Ayuntamiento de Ciudad Real, requiere al solicitante para que subsane las deficiencias observadas (pag. 392 Exp. Adm. de Ruina).

No consta en el expediente administrativo de ruina, la fecha en el que se llevó a efecto la demolición del edificio.



IV.- Las partes interesaron y se practicó la audiencia para los siguientes testigos: D. Juan Carlos [redacted], Representante Legal de Instalaciones Coronel, S. L., Representante legal de [redacted] L., (parte actora recurrente); D. Eduardo [redacted] (Ayuntamiento de Ciudad Real); y D. Juan Carlos [redacted] (Aquona Gestión de Aguas de Castilla-La Mancha). A

D. Juan Carlos [redacted], reconoció y ratificó el documento 17 del recurso, comprensivo de la reparación de la acometida de saneamiento, llevada a cabo por la entonces denominada Aquagest (hoy Aquona), de fecha 3 de septiembre de 2007, consistente en descubrir y sustituir un tramo de la acometida; a preguntas de los letrados el Ayuntamiento y Aquona, manifestó que la acometida era titular de la comunidad de propietarios y que ella es quien tiene la obligación del mantenimiento y conservación de la acometida.

D. Fidelino [redacted], actuando aunque no acreditó, en nombre y representación de la mercantil Instalaciones Coronel, s. L., reconoció y ratificó el documento número 19 del recurso, admitiendo las obras en la arqueta.

D. Manuel [redacted], actuando aunque no acreditó, en nombre y representación de la mercantil Montañés Aldea, S. L., reconoció y ratificó los documentos 20 y 21 del recurso, comprensivo de las obras llevadas a cabo en la comunidad de propietarios en el mes de febrero de 2010, en el mantenimiento de la red de

D. Eduardo [redacted], Aparejador del Ayuntamiento de Ciudad Real, quien a preguntas del Ayuntamiento de Ciudad Real, ratificó el informe de fecha 27 de agosto de 2004, que consta aportado por la demandada el día 1 de diciembre de 2014, consistente en dar Orden de Ejecución para que los interesados procedan a eliminar el riesgo inminente y retirar los elementos sueltos del peto de la cubierta, así como la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación, manifestando también que la comunidad de propietarios eliminó las piezas y elementos sueltos que detectaron en el peto de cubierta (informe manuscrito que obra al folio 6 de 23 de septiembre de 2004). A preguntas de la recurrente, manifestó que se realizaron los trabajos de reparación pero no el informe, que no analizó ni hizo estudio alguno de la cimentación del edificio, constató que se eliminaron los peligros para la vía pública.

V.- Incomparecencia de Peritos de la Audiencia Provincial de Ciudad Real. D. Mikel [redacted], Dña. María Mercedes [redacted] y D. Juan Luis [redacted] propuestos por la parte recurrente. D. Valentín [redacted] esto por el Ayuntamiento de Ciudad Real y D. Jorge [redacted] y D. José Antonio [redacted], propuestos por la mercantil AQUONA GESTIÓN DE AGUAS DE CASTILLA, S. L. En estas comparecencias cabe resaltar:

D. Mikel [redacted], Perito ingeniero superior, reconoció y ratificó los informes que obran a los documentos 11 y 26 del recurso, que desde los 3,10 metros hasta los 4,70 metros, según indica el sondeo y la columna estratigráfica, aparecieron marras de color negro de fuerte olor a alcantarilla, que realizaron un análisis de dicho estrato y arrojó una contaminación por sustancias orgánicas superior al 4,73% que la hace inviable para la cimentación, al ser superior al 1%, que según el estudio topográfico realizado,

toda la plaza de Cervantes se encuentra hundida, afectando incluso a la estatua de Cervantes existente en el centro de la misma, que se vio afectado el pilar central del edificio, produciéndose un hundimiento del mismo, que este asiento diferencial no afectó a los otros dos pilares de la fachada, ya que estaban sujetos por las edificaciones colindantes, que después de los estudios realizados no tiene duda alguna de que lo que ha producido el hundimiento de la superficie es la rotura del colector (paso 13,21 de la grabación). A preguntas de la Letrada del Ayuntamiento, sobre la Orden de Ejecución del año 2004, aseguró que desconoce cuando se rompió el colector, asegurando que los tiempos geológicos no se miden en horas, que geológicamente es posible que en 2004 estuviera ya roto el colector. Y a preguntas de SS^a, corroboró que la deslavación producida en los estratos es por presión, y su desarrollo es muy desp (p 13,50 de la grabación).

Dña. María Mercedes , Arquitecta técnico de SGS TECNOS, S. A., reconoció y ratificó el informe que contiene el documento número 11 del recurso así como los anexos C y E. Manifestando que conforme a la columna stratigráfica, las humedades que aparecen a los 3.10 metros, no son correspondientes al nivel freático sino que es humedad del estrato, el mismo presenta color negruzco y olor fuerte, indicando que los geólogos dicen que está contaminado y que pudiera ser que provenga del colector, asegura que se hicieron ensayos de penetración por golpes a diferentes capas, que los efectuados en la capa contaminada fueron bajos lo que indica que la consistencia era baja (paso 14,06 de la grabación), que el análisis de dicho estrato confirma que está contaminado con materia orgánica en un 4,73% siendo dicho porcentaje alto. A preguntas del Letrado de la mercantil Aquona, respondió que no pudo determinar la causa de la contaminación, que el sondeo se hizo en la plaza pública a unos 3,5 metros de la fachada del edificio número 5 s c ano a una esquina de la fachada.

D. José Luis , Perito topógrafo, reconoció y ratificó el documento 11 así como el anexo B del recurso, fue el autor de un estudio tridimensional topográfico de la plaza Cervantes, asegurando que en la parte de la comunidad de propietarios se corresponde con el punto más hundido de la plaza (fachada y entorno), a 5 metros de la fachada cotas señaladas con 99.91, 99.92 y 99.93, que se corresponden con la ubicación del colector (paso 14.17 de la grabación), que la zona de acometida estaba más alta que el colector, que apreció de 15 a 25 cm. de hundimiento. A preguntas del Letrado de Aquona, manifestó que no vio el colector, que sabe que pasa por ahí por la s ión rquetas.

D. Valentín , Jefe de Servicios de Infraestructuras del Ayuntamiento de Ciudad Real, reconoció y ratificó el documento número 1 de la contestación a la demanda, asegura que las obras las realizó Aquona, que no existe causa-efecto entre las obras de saneamiento y la ruina del edificio. A preguntas del Letrado de Aquona, manifiesta que el terreno estaba compactado y seco, que las plazas del Pilar y Cervantes, son las más bajas de Ciudad Real, que el la plaza del Pilar a 2 metros llega el nivel freático, que no se detectaron oquedades que pudo haber desplazamientos por los niveles freáticos, que la acometida del edificio con el colector estaba descolgada. A preguntas de la parte recurrente, admitió que un imbornal estaba conectado

irregularmente a la acometida de la comunidad de propietarios (paso 14.5 grabación).

D. Jorge , Perito de la mercantil Aquona, reconoció y ratificó el informe que obra como documento número 3 de la contestación a la demanda de Aquona Gestión de Aguas de Castilla, S. A. U., asegura que elaboró su informe en base a las fotografías existentes y a la documental facilitada, que no vio la instalación, la acometida ni el colector, y que por tanto su informe es por las referencias dadas por su cliente, que el vertido de aguas fecales se debe al descolgamiento de la acometida de la comunidad de propietarios con el colector, que no considera que el vertido sea causa suficiente para la ruina del edificio (paso 15.00 de la grabación), asegurando como expone en su informe, que la causa es la acción del nivel freático.

D. José Antonio , Licenciado en Geofísica, reconoció y ratificó el informe pericial que se acompaña como número 2 a la contestación a la demanda de Aquona, elaboró un estudio por tomografía de ondas eléctricas, asegura que no se observó ninguna anomalía que se pueda asociar a oquedades, cuevas o galerías, sí observó zonas de resistividad muy baja como consecuencia del nivel freático, que en la fachada del edificio no se observan anomalías que es homogéneo (paso 12.04 de la grabación). A preguntas del Letrado de la recurrente manifiesta, que la tomografía es menos precisa que la columna estratigráfica en la zona donde ésta se aplica, que la zona de baja resistividad la observó ente los 3 y 5 metros, que el nivel freático está por debajo de los 5 metros.

VI.- A la vista de lo expuesto en los ordinales precedentes, y teniendo en cuenta que, en SS de 22 de noviembre de 1993, 10 mayo y 3 octubre 1990, tiene declarado el Tribunal Supremo que el Juzgador no está "a priori" vinculado a ningún informe, sino que es en cada caso concreto, y en vista de la valoración global de todas las circunstancias concurrentes que el Tribunal tiene a su disposición, cuando debe presumir la mayor imparcialidad u objetividad de un informe sobre otro. Por otro lado, preciso es tener en cuenta también, como señala la S. 1 febrero 1993, que conforme al art. 627 LEC, los peritos "darán su dictamen razonado", por lo que un elemento importante en la valoración de sus informes será el rigor y calidad de la fundamentación de aquellos. Ello ha de valer, lógicamente, tanto para la ruina técnica (que la construcción ofrezca un verdadero agotamiento de sus estructuras y elementos básicos, que impongan demoliciones generalizadas e importantes para luego reconstruir partes principales, STS 1 de febrero de 1993, y SS 22 junio 1987, 27 enero 1988 y 22 y 25 enero 1993, entre otras, como para la económica, cuando el valor de las reparaciones necesarias supere el 50% del valor del edificio. A tenor de lo dispuesto en el artículo 68 del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Que señala su apartado 3°. La resolución adoptada conforme a lo dispuesto en esta letra a) del número anterior, tendrá el siguiente contenido: 1°) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

Aducen ambas codemandadas, que la resolución es ajustada a derecho por cuanto la Administración ha apreciado un incumplimiento en el deber de conservación de la edificación. A cuyo pronunciamiento se opone la recurrente, siendo ésta por tanto la cuestión que en definitiva es el objeto del recurso.

Así pues lo que hay que determinar y establecer es si la recurrente, como propietaria del edificio, ha cumplido con el deber que le exige el artículo 137 del TRLOTAU.

Es de resaltar que la propia recurrente, interesó en su escrito de fecha 13 de septiembre de 2013, un pronunciamiento expreso de la Administración sobre dicho cumplimiento o incumplimiento, limitándose el Ayuntamiento de Ciudad Real, a solventar el mismo en cuatro escasos renglones, en el que como toda motivación, pues a parte las Ordenes de Ejecución 30/2013 y 33/2013 de las que ni tan siquiera se citan en la resolución, para estimar la ausencia del deber de conservación y mantenimiento.

Por el contrario, por la recurrente se aporta y acredita documentalmente, diversas actuaciones en el edificio, tendentes a efectuar reparaciones, unas a requerimiento municipal (orden de ejecución de 2004), y otras de motu proprio (arreglos de acometidas), realizada por cierto por la propia mercantil codemandada. Luego es incierto que la propiedad del edificio incumpliera con su obligación de conservación y mantenimiento, a mayor abundamiento, teniendo en cuenta que la causa efectiva fue la asimetría del pilar central por hundimiento de éste, ¿Qué medida conservadora o de mantenimiento tendría que haber acometido la comunidad de propietarios si dicho hundimiento no era casual?

Por otra parte, el Perito D. Jorge , vino a manifestar que no consideraba fuera determinante ni tan siquiera plausible, que el descolgamiento de la acometida de la comunidad con el colector hubiera sido la causa de la ruina del edificio. Es más, lo que señala el Sr. Perito citado de la mercantil Aquona, es que la causa eficiente de la ruina y posterior demolición del edificio, fue debida en mayor medida a los movimientos de un terreno realizado con material de relleno en una zona de acuíferos naturales y un nivel freático que ha aumentado notablemente en los últimos años, por ello teniendo en cuenta el año de construcción del edificio, la cimentación realizada sobre un estrato reblandecido, unido a un terreno de poca consolidación y a las aguas freáticas abundantes, han podido ocasionar el desenlace final.

Sin embargo, dicha tesis es desmontada por los estudios técnicos empleados, columna estratigráfica y tomografía, realizados el primero por la recurrente y el segundo por la mercantil Aquona, ambos coinciden en varios aspectos, uno que el nivel freático está por debajo de los 5 metros, por tanto no sería esta la causa y segundo una debilitación del estrato próximo a la fachada de la comunidad, ambos lo sitúan entre los 3 y 5 metros de profundidad.

En cuanto a lo sostenido por el Ayuntamiento de Ciudad Real, el no ser objeto del expediente de ruina el constatar las causas de la misma, se comparte en su integridad, lo que en modo alguno se comparte es lo añadido a continuación, esto es que existen datos objetivos que constatan que ha existido un manifiesto incumplimiento de dicho deber, ni tan siquiera se comparte que dicho pronunciamiento sea meramente accesorio al fin principal del expediente, por lo que más adelante se expondrá. Siendo del todo punto incomprensible que el Jefe del

Servicio de Estructuras del Ayuntamiento de Ciudad Real, informe que vio el estrato seco y compacto, cuando no ya los Peritos de la recurrente se lo rebaten, es que los profesionales de la codemandada Aquona, también lo hacen. Descartado pues que la causa de la asimetría del pilar central, fuera debida al vertido de aguas de la propia comunidad, al no tener presión y ser e a entidad (declarado por el Sr. Perito D. Jorge), máxime después de haber admitido el Sr. Perito del Ayuntamiento (Jefe del Servicio de Estructuras), que en la arqueta de la comunidad de propietarios, se engancho un imbornal, que lo haya sido por el reblandecimiento del estrato por acción conjunta del nivel freático y vertido de da (declaraciones d eritos Dña. Mercedes y D. José Antonio).

Como debe descartarse, que por el hecho de en algunos paramentos de la comunidad aparezcan grietas, que en la cubierta existan losas o tejas sueltas o que incluso se pueda desprender algún elemento de la fachada, esto por sí solo únicamente origina la orden de ejecución correspondiente, pero de ahí a que sea susceptible de un incumplimiento grave en el deber de conservación y mantenimiento y que éste además determine la ruina del edificio, media todo un abismo, pues la prueba pericial practicada por la recurrente apunta directamente a que la causa eficiente fue la asimetría del pilar central, por hundimiento de la zapata de cimentación de dicho pilar.

Cuestión distinta, que no es objeto de este proceso, es la determinación de los motivos o causas que originaron la asimetría de dicha zapata, si bien todo apunta a una fuga o rotura en el colector principal de aguas residuales, no en vano dicho colector fue objeto de actuación por parte de Aquona en el mismo mes de septiembre de 2013, que por congruencia no puede establecerse en el fallo de la presente resolución.

Por todo lo expuesto, la Administración debió cñirse a lo señalado en el párrafo siguiente al artículo 68.3°.1°), cuando dispone que, en ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando la persona propietaria haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble. De ahí que no habiéndose motivado conforme ordena el artículo 54 de la Ley 30/92 del RJAPyPAC, ni acreditado el incumplimiento del deber de conservación, ni la razón de la causa por la que no se estima que la comunidad de propietarios ha sido diligente y no haberse descartado la fuerza mayor o el hecho fortuito, pues ésta ha venido a alegarse por Aquona, al estimar que la causa de la ruina es la acción del nivel freático sobre los estratos que aguantan la zapata de cimentación, ni tan siquiera haber considerado la culpa de tercero por la evidente asunción de responsabilidad del propio Ayuntamiento de Ciudad Real. La Administración Local incurrió en arbitrariedad y se excedió en el pronunciamiento contemplado en el punto segundo de su resolución al considerar que ha existido incumplimiento del deber impuesto por el artículo 137 del TRLOTAU.

VII.- De lo que se deduce que la resolución impugnada no se ajusta a Derecho y que procede estimar el presente recurso,



como indica el art. 70.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa (en adelante LJCA).

VIII.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 139.1 LJCA, se imponen las costas del presente recurso a las demandadas, toda vez que es estimado íntegramente el recurso deducido por la comunidad de propietarios recurrente.

XI.- Contra la presente sentencia cabe interponer recurso de apelación, conforme al artículo 81 LJCA, vista el carácter indeterminable de la pretensión del recurrente.

Vistos los preceptos legales citados, y los demás que son de general y pertinente aplicación, en nombre de S.M. El Rey, y por la Autoridad que se me ha conferido

FALLO

Que, estimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios de Plaza Cervantes número 5 de Ciudad Real, contra la resolución del AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL que se describe en el primer antecedente de hecho, declaro la nulidad del pronunciamiento segundo por no ser el mismo conforme a Derecho. Se imponen las costas a las demandadas.

Notifíquese la presente resolución a las partes, advirtiéndoles que contra la misma cabe interponer recurso de apelación para ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha mediante escrito razonado que deberá presentarse ante este mismo Juzgado en el plazo de los quince días siguientes a dicha notificación, en el que se expondrán las alegaciones en que se funde, previa consignación de un depósito de 50 euros, en BANCO SANTANDER, Cuenta de Consignaciones y Depósitos de este Juzgado número 1363 0000 22 00032/14, advirtiéndoles que de no hacerlo no se admitirá el recurso interpuesto, todo ello de conformidad con la Disposición Adicional XV de la Ley Orgánica del Poder Judicial, según redacción dada por Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre.

Así por esta mi sentencia, juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.



PUBLICACIÓN.- La anterior sentencia ha sido leída y publicada en el día de su fecha por el Sr. Magistrado-Juez que la dictó y firma, constituido en audiencia pública. Doy fe.



**T.S.J.CAST.LA MANCHA CON/AD SEC.1
ALBACETE**

SENTENCIA: 00008/2018

Recurso de Apelación nº 292/2016

Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Ciudad Real

SALA DE LO CONTENCIOSO

ADMINISTRATIVO. SECCIÓN 1ª

Presidente:

Iltmo. Sr. D. José Borrego López

Magistrados:

Iltmo. Sr. D. Miguel Ángel Narvárez Bermejo

Iltma. Sra. Dª María Prendes Valle

Iltma. Sra. Dª Eulalia Martínez López

6.2.18

SENTENCIA Nº 8

En Albacete, a veintidós de enero de dos mil dieciocho.

Visto por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha, constituida por los Sres. Magistrados relacionados al margen, el recurso de apelación número 292/2016, interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Francisco Ponce Real, en nombre y representación del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL, contra la Sentencia de 15 de diciembre de 2015 del Juzgado de lo Contencioso administrativo nº2 de Ciudad Real, recaída en el procedimiento ordinario número 32/2014. Ha sido parte apelada la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE PLAZA DE CERVANTES, Nº 5 DE CIUDAD REAL representada por el procurador don

Firmado por: MARIA PRENDES VALLE
06/02/2018 14:41
Ménava

Firmado por: JOSE BORREGO LOPEZ
06/02/2018 14:45
Ménava

Firmado por: EULALIA MARTINEZ
LOPEZ
07/02/2018 10:04
Ménava

Firmado por: MIGUEL ANGEL NARVAEZ
BERMEJO
07/02/2018 10:31
Ménava

Firmado por: M.CARMEN GARCIA
GARCIA
07/02/2018 11:59
Ménava



Enrique Monzón Rioboo. Siendo Ponente la magistrada Ilma. D.^a María Prendes Valle.

Materia: Urbanismo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 15 de diciembre de 2015, recayó Sentencia dictada en el procedimiento ordinario número 32/2014 por el Ilmo. Sr. Magistrado del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº2 de Ciudad Real, cuya parte dispositiva es la siguiente: *"que, estimando el recurso contencioso administrativo interpuesto por la comunidad de propietarios de plaza de Cervantes número 5 de Ciudad Real, contra la resolución del Ayuntamiento de Ciudad Real que se describe en el primer antecedente de hecho, declaro la nulidad del pronunciamiento segundo por no ser el mismo conforme a derecho. Se imponen las costas a las demandadas."*

SEGUNDO.- Contra la citada resolución judicial se interpuso recurso de apelación por el Procurador de los Tribunales don Francisco Ponce Real, en nombre y representación del Ayuntamiento de Ciudad Real, mediante escrito razonado, en el que solicitó que *"dicte sentencia por la que se estime íntegramente el recurso presentado revocándose la Sentencia del juzgado de lo contencioso administrativo nº2 de Ciudad Real, con expresa condena en costas a la parte contraria."*

El recurso de apelación se estructura en torno a las siguientes argumentaciones:

En primer lugar, sostiene que el objeto del procedimiento se encuentra delimitado a determinar si ha existido o no incumplimiento del deber de conservación, de modo que la causa de la ruina es intrascendente. La causa de la ruina no tiene nada que ver con el expediente de la declaración de ruina. Como estado de hecho que es, la ruina debe tener un carácter claramente objetivo, debiéndose valorar



según circunstancias reales, de forma que su declaración se produce en el ejercicio de una potestad reglada. Por el contrario, la sentencia valora la prueba, llegando incluso a concluir cuál ha sido dicha causa. En coherencia, entiende que la sentencia debe ser revocada, ya que no puede admitirse pronunciamiento alguno sobre las supuestas causas de la ruina.

En segundo lugar, considera que la resolución dictada por el Ayuntamiento es conforme a derecho, ya que se ha limitado a cumplir con lo ordenado por el artículo 68.3.1 del TRLOTAU. Esto es así, ya que por parte del Ayuntamiento, lo único que se ha realizado es dar cumplimiento a un precepto legal, pues la resolución que declare la ruina debe contener el pronunciamiento sobre si se ha incumplido o no el deber de conservación. En el presente caso, no nos encontramos ante un supuesto de fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, y además las pruebas existentes en el expediente administrativo, nos llevan a concluir que la propietaria no fue diligente en el cuidado del inmueble, por el mero hecho de que existían órdenes de ejecución. Explica que en el presente supuesto, el Ayuntamiento inició orden de ejecución el día 8 de mayo de 2013 por riesgo inminente, existiendo otra anterior de fecha 30 de agosto de 2004. El edificio había incumplido el deber de conservación, pues el edificio no estaba en las condiciones para ser utilizado según su uso, ya que estaba abandonado y además no mantenía las condiciones de seguridad y salubridad, a tenor de lo indicado en la orden de ejecución. En suma, el pronunciamiento de la resolución sobre el incumplimiento es correcto, no existiendo ninguna arbitrariedad.

Por último, sostiene que la resolución se encuentra suficientemente motivada, ya que el tenor literal de la resolución que justifica los motivos, se remite a las órdenes de ejecución, las cuales detallan las deficiencias del edificio que suponen un riesgo inminente y advierten del mal estado de conservación general.



TERCERO.- Concedido traslado del recurso de apelación a la Comunidad de propietarios de plaza de Cervantes, su representación procesal presentó escrito, oponiéndose a la apelación, en el que solicitó se dicte sentencia desestimatoria del recurso con imposición de costas a las partes recurrentes.

En esencia, la oposición insiste en que el juzgador ha llevado a cabo la valoración de la prueba conforme a derecho, sin que en el recurso de apelación se hubieran constatado los motivos por los que dicha valoración ha sido errónea. Asimismo, considera que no se ha incumplido el deber de conservación, por parte de la Comunidad. La práctica de la prueba pone de manifiesto que la propiedad del edificio ruinoso ha sido diligente en la conservación del edificio, siendo la culpa de terceros. Por último, sostiene que efectivamente la resolución del Ayuntamiento es arbitraria, porque dicho consistorio conocía que la comunidad había actuado con la diligencia exigida.

CUARTO.- Recibidos los autos en esta Sección, se formó el presente Rollo, y no habiéndose solicitado el recibimiento del pleito a prueba, ni siendo necesaria a juicio de la Sala la celebración de vista o la presentación de conclusiones, se señaló para votación y fallo el día 18 de enero de 2018, fecha en que tuvo lugar la deliberación y votación, habiendo sido ponente el Ilmo. Sra. Magistrada doña María Prendes Valle, quien expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se interpone el presente recurso de apelación contra la Sentencia dictada por el Magistrado de los Juzgados de lo Contencioso Administrativo nº2 de Ciudad Real dictada en el procedimiento ordinario número 32/2014, por la que estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la comunidad de propietarios de plaza Cervantes nº5 de Ciudad Real contra el Decreto de la Alcaldía de 26 de noviembre de 2013



del Ayuntamiento de Ciudad Real. Dicho decreto indicaba que se había incumplido el deber de conservación por parte de la Comunidad, dado que existían patologías constructivas que fueron apreciadas por los servicios de mantenimiento, propiciando la tramitación de órdenes de ejecución. La sentencia declara la nulidad de dicho pronunciamiento por no ser conforme a derecho.

La sentencia efectúa un extenso examen probatorio en los fundamentos cuartos y siguientes que sirve de soporte al fallo estimatorio y que básicamente viene a confirmar que el Ayuntamiento atribuyó el estado de ruina al incumplimiento del deber de conservación de la propiedad, cuando realmente no se ha demostrado que fuera así.

SEGUNDO.- *Naturaleza del recurso de apelación.* Antes de proceder a examinar los motivos aducidos por la parte recurrente, se debe efectuar unas breves consideraciones sobre la naturaleza del recurso de apelación, atendiendo a la oposición esgrimida.

El recurso de apelación se clasifica como un recurso ordinario y ello implica que es un recurso que permite plantear ante el órgano que los resuelve un conocimiento pleno de la cuestión objeto de controversia. La apelación por su función revisora de la sentencia dictada en primera instancia, en principio, constituye una reiteración del debate objeto del proceso. Ahora bien, esta discusión en la apelación debe articularse no frente a la pretensión de la parte que dio lugar al inicial proceso dialéctico, sino frente a la sentencia que pone fin a la primera instancia y no sobre un nuevo material documental, sino ante los "autos" o conjunto de documentos en que se formalizó el primer juicio.

En definitiva, la apelación tiene por objeto la "depuración de los resultados de la primera instancia", lo que requiere la individualización de los motivos que le sirven de fundamento a fin de que el Tribunal de apelación pueda examinarlos y pronunciarse sobre ellos dentro de los



límites y en congruencia con los términos en que venga ejercitada, sin que las partes puedan limitarse a reproducir los argumentos expuestos en primera instancia. La apelación es un proceso impugnatorio contra una sentencia cuyos razonamientos deben ser rebatidos y por tanto pueden discutirse en el escrito de interposición del recurso tanto la fijación de los hechos como la valoración de la prueba que se ha realizado en la sentencia.

TERCERO.- Como prolegómeno, antes de analizar el fondo del asunto, se debe insistir que la realidad de la ruina del inmueble es un hecho no controvertido por ambas partes. El origen de la controversia se centra en dirimir si ha existido o no incumplimiento del deber de conservación por parte de la propiedad, tal como ha considerado el Ayuntamiento en su resolución.

Desde esta perspectiva, no se comprende el reproche que efectúa la administración territorial sobre la sentencia, ya que el examen del estado del inmueble y el origen del mismo, responde a la necesidad de contrastar las conclusiones a las que ha llegado el propio Ayuntamiento al tratar de responsabilizar a la propiedad de la falta de conservación.

El artículo 139 TRLOTAU dispone que "**1.** *Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos: a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación. b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos*

señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio. **2.** Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados. **3.** La declaración de la situación legal de ruina urbanística: **A)** Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble. (...)"

Destaca el desarrollo normativo, en el artículo 68.3.1 del Decreto 34/2011, Reglamento de Disciplina Urbanística de Castilla La Mancha, cuando menciona que "**3.** La resolución adoptada conforme a lo dispuesto en esta letra a) del número anterior, tendrá el siguiente contenido: **1º)** Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando la persona propietaria haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble."

Desde esta normativa, se debe evaluar el contenido del Decreto de la Alcaldía de fecha 21 de noviembre de 2013, que se expresa en los siguientes términos: "Respecto al deber de conservación, hay que indicar que se ha incumplido, dado que en el inmueble existían patologías constructivas, que fueron apreciadas por los servicios de mantenimiento



municipal y que motivaron la tramitación de órdenes de ejecución para solventarlas.”

Pues bien, efectuadas estas consideraciones previas, se debe destacar que el recurso de apelación evidencia su falta de acuerdo con la valoración efectuada por el juez de primera instancia. Si bien, no se ha observado que su interpretación fuera arbitraria o ilógica, sino que por el contrario efectúa un exhaustivo examen de la prueba presentada por una y otra parte, valorando profusamente la misma.

Se debe destacar que la jurisprudencia ha venido constatando la prevalencia de la apreciación de la prueba realizada en la instancia, salvo en aquellos casos en los que se revele de forma clara y palmaria que el órgano a quo ha incurrido en error al efectuar tal operación o cuando existan razones suficientes para considerar que la valoración de la prueba contradice las reglas de la sana crítica. Ésta prevalencia tiene su base en el principio de inmediación y el consiguiente contacto directo con el material probatorio del juez a quo que le sitúa en mejor posición para la labor de análisis de la prueba que la que tendrá la propia Sala que conoce de la apelación (STSJ Castilla-León de 18 de marzo de 2013, rec 16/2014; STSJ Madrid de 27 de febrero de 2013, rec 200/2013 y STSJ Extremadura de 22 de enero de 2013, rec.272/2012)

La prueba ha consistido en la acumulación de pruebas periciales, documentales y testificales. Dicha prueba ha evidenciado que la comunidad de propietarios ha efectuado obras entre los años 2004 a 2010 en la cubierta y saneamiento del inmueble a través de diferentes documentos como facturas, presupuestos (documentos 16 a 20) y testigos-peritos como Don Juan Carlos , jefe de distribución de Aquarest y don Eduardo . Obras que se extendieron tanto a los tejados como a la propia red de desagües, siendo renovada la acometida del edificio por parte de la propia Aquarest y que ponen en evidencia que no existió una dejadez de la propiedad.

De hecho, no existe ninguna prueba concluyente que pueda verificar dicho incumplimiento, pues don Valentín _____, jefe del Servicio de Infraestructuras del Ayuntamiento de Ciudad Real reconoció que la rotura que presentó entre mayo y septiembre de 2013 la arqueta de la acometida del bloque de vivienda fue provocada por la indebida conexión realizada por Aquagest de un imbornal del alcantarillado público. Asimismo, el informe de Vet+A descarta que las pérdidas de aguas en el tubo privativo de evacuación general puedan modificar las cargas de la cimentación, concluyendo que los daños se debe en mayor medida a los movimiento de un terreno realizado con material de relleno en una zona de acuíferos naturales. En este sentido, el informe emitido por el arquitecto y aparejador municipal (folio 243) concluye que el edificio se encuentra en situación legal de ruina, pero en ningún momento se constató que dicho resultado fuera provocado por la falta de mantenimiento.

En este sentido, en el informe emitido por don Mikel _____ y D^a Virginia _____ se considera que la causa que ha originado la ruina del edificio es una rotura del saneamiento municipal, ya que esto ha propiciado que un estrato se deslave en su totalidad, cambiando la capacidad portante del terreno y provocando un asiento diferencial de la estructura del edificio. Dicho resultado se extrae tras la realización del análisis topográfico, análisis de espesores de fisuras mediante galgas de acero, estudio de columna estratigráfica y resultados de los ensayos de penetración estándar, ensayos de materia orgánica y análisis estructural.

Es importante destacar que aun no siendo el objeto de este procedimiento el origen de la ruina, se ha abordado el mismo aunque sea tangencialmente, ya que ha sido el propio Ayuntamiento quien ha concluido que la propiedad había incumplido el deber de conservación, cuando se ha demostrado que dada la causa de la ruina, dicha conclusión es efectivamente errónea.



Por tanto, no se ha acreditado que la causa de la situación de ruina del inmueble situado en la plaza Cervantes nº5 de Ciudad Real, se hubiera originado con ocasión del incumplimiento del deber de conservación, por lo que el Ayuntamiento debe sufrir las consecuencias de su orfandad probatoria.

CUARTO.- Costas. Con arreglo al art. 139.2 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, procede la imposición de las costas procesales, al haber desestimado el recurso de apelación interpuesto.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.3 LJCA procede moderar la cantidad, estableciendo que dichas costas no podrán exceder la cantidad de 1500 euros en concepto de honorarios de letrado.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación;

F A L L A M O S:

DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Francisco Ponce Real, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, contra la Sentencia de 15 de diciembre de 2015 del Juzgado de lo Contencioso administrativo nº2 de Ciudad Real, recaída en el procedimiento ordinario número 32/2014, confirmando la misma y con imposición de las costas procesales de esta instancia limitadas a la cantidad máxima de 1500 euros en concepto de honorarios de letrado.

Notifíquese, con indicación de que contra la presente sentencia cabe recurso extraordinario y limitado de casación ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo, siempre que la infracción del ordenamiento jurídico presente interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia. El recurso habrá de prepararse por medio de escrito presentado ante esta Sala en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de su notificación,



estando legitimados para ello quienes hayan sido parte en el proceso, o debieran haberlo sido, mencionando en el escrito de preparación al cumplimiento de los requisitos señalados en el art. 89.2 de la LJCA. Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará certificación literal a los autos originales, la pronunciamos, mandamos y firmamos.



PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por la Ilma. Sra. Magistrada D^a María Prendes Valle, estando celebrando audiencia en el día de su fecha la Sala de lo Contencioso Administrativo que la firma, y de lo que como Letrada de la Administración de Justicia, doy fe.