

## Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N° 1 de Málaga

C\ Fiscal Luis Portero García s/n, 29010, Málaga. Tfno.: 951939071, Fax: 951939171, Correo electrónico: JContencioso.1.Malaga.jus@juntadeandalucia.es

N.I.G.: 2906745320190005934.

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario 824/2019. Negociado: AP**

**Actuación recurrida: (Organismo: ayuntamiento de Mijas)**

**De:** [REDACTED]

**Procurador/a:** [REDACTED]

**Contra:** AYUNTAMIENTO DE MIJAS

**Letrado/a:** [REDACTED]

En nombre de S.M. el Rey y de la autoridad que el pueblo español me confiere, he pronunciado la siguiente

### SENTENCIA N° 235/23

En Málaga, a treinta y uno de julio de dos mil veintitrés.

Doña Asunción Vallecillo Moreno, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N° 1 de esta Ciudad, habiendo visto el presente recurso contencioso-administrativo número 824/19, sustanciado por el procedimiento previsto en los artículos 43 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, interpuesto por Doña [REDACTED] representada por la Procuradora Sra. [REDACTED] y asistida por el Abogado Sr. [REDACTED] contra el Ayuntamiento de Mijas, representado y asistido por el Letrado de sus Servicios Jurídicos Sr. [REDACTED]

### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que la mencionada representación de Doña [REDACTED] interpuso recurso contencioso-administrativo contra la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto contra el Decreto de fecha 6 de febrero de 2.018 del Ayuntamiento de Mijas por el que se declara en estado de ruina el inmueble sito en Diseminado La Loma del Flamenco [REDACTED] de Mijas y se ordena la demolición del citado inmueble.

SEGUNDO.- Que admitido a trámite el recurso, recibido el expediente administrativo y tras el incidente de inadecuación de procedimiento, se dio traslado a la parte actora para ratificar la demanda presentada iniciadora del recurso, lo que efectuó en tiempo y forma mediante escrito, que en lo sustancial se da aquí por reproducido y en el que suplicaba se dictase sentencia por la que estimando el recurso se deje sin efecto el acto administrativo impugnado declarando que no hay situación de ruina urbanística del inmueble de su propiedad. Dado traslado a la representación de la Administración demandada para contestar la demanda lo efectuó mediante escrito en el que tras alegar los hechos y fundamentos de



<b>Código:</b>	OSEQR9Q69235JDDCXXN6VT9TQ3Z7KF	<b>Fecha</b>	10/08/2023
<b>Firmado Por</b>	MARIA ASUNCION VALLECILLO MORENO		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	1/6



derecho que consideró de aplicación solicitaba se dictara sentencia por la que se desestimara el recurso por ser ajustado a derecho el acto impugnado.

TERCERO.- Fijada la cuantía del presente recurso como indeterminada, no se recibió el proceso a prueba al no proponerse por las partes prueba más allá del expediente administrativo y la documental que se aportó y unión a las actuaciones en su momento procesal y tras el trámite de conclusiones, se declararon los autos conclusos para sentencia si bien señalando nuevo plazo para dictar sentencia de conformidad con lo expuesto en el artículo 67.2 de la L.J.C.A. y por las razones que constan en la providencia dictada al efecto.

CUARTO.- Que en la tramitación de este procedimiento se han observado las formalidades legales, excepto el plazo para dictar sentencia debido al cúmulo de asuntos que penden de este Juzgado.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La parte recurrente sustenta su impugnación alegando que el Ayuntamiento declara el inmueble en situación de ruina urbanística aplicando el artículo 157 de la LOUA considerando que las obras de reparación rebasan el valor del inmueble al aplicar la fórmula establecida en el artículo 50 de la Ordenanza Urbanística sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las edificaciones en el término municipal de Mijas aprobada por el Pleno Corporativo el día 25 de febrero de 2012 y que regula la ruina económica, pero dicha fórmula se refiere al valor actual de la edificación aplicando el coeficiente de depreciación por edad de la vivienda y es contrario a lo dispuesto en el artículo 155.3 de la LOUA que toma como valor de la edificación el de una de nueva planta con similares características e igual superficie, no contemplándose en la ley la aplicación de coeficientes correctores o de depreciación a dicho valor a efectos de su minoración, por lo que habrá de considerarse la ilegalidad de los citados coeficientes y, por consiguiente, de la norma o artículo que sustenta su formulación, así, por los argumentos anteriores y por vía de recurso indirecto, solicita la nulidad de la resolución administrativa recurrida con base en la ilegalidad de la ordenanza municipal aplicada al incurrir ésta en su artículo 50 en una infracción manifiesta de la norma legal de superior rango, y, subsidiariamente, y aunque se declarase que procede la declaración de ruina, alega que no procedería la orden de demolición al no haber ofrecido al propietario el derecho a la elección entre la completa rehabilitación o la demolición infringiendo el artículo 157.3 de la LOUA y el artículo 61.2 de la propia Ordenanza Urbanística.

A dichas argumentaciones se opone la representación de la Administración demandada alegando, esencialmente, que respecto a la no aplicación de coeficiente de depreciación por edad del inmueble a efectos de la determinación de la ruina económica, además de estar contemplado el mismo de forma expresa en el artículo 50 de la Ordenanza urbanística sobre la Conservación, Rehabilitación y Estados Ruinosos de las edificaciones en el término municipal de Mijas, está expresamente reconocido en otra normativa de aplicación, sin que los artículos 155,3 y 157,1ª) de la LOUA referidos de contrario en su escrito de demanda prohíban de forma expresa dicho coeficiente, siendo la aplicación de los coeficientes de depreciación una necesidad sobre la que se ha pronunciado numerosa jurisprudencia.



<b>Código:</b>	OSEQR9Q69235JDDCXXN6VT9TQ3Z7KF	<b>Fecha</b>	10/08/2023
<b>Firmado Por</b>	MARIA ASUNCION VALLECILLO MORENO		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	2/6



SEGUNDO.- Para centrar en sus justos términos el debate objeto del presente recurso contencioso-administrativo, se hace necesario concretar aún más la cuestión sometida a debate con carácter principal y que no es otra que determinar si cuando la Ley se refiere a la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo, excluye la aplicación de coeficientes de edad y uso.

Efectivamente, y como realiza el Ayuntamiento, se aplican por cuestiones temporales el artículo 157.1 a) y 155.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que establecían:

Artículo 157. Situación Legal de Ruina Urbanística: *“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 supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el art. 155.3 de esta Ley”.*

Artículo 155. Deber de Conservación y Rehabilitación; *“3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable”.*

En casi idéntico contenido se expresan los artículos 146 y 144 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que vino a derogar la Ley 7/2002.

Y a partir de la vigencia de la LOUA es de aplicación en nuestro ámbito autonómico, en lo que a la ruina urbanística respecta, la regulación contenida en su artículo 157, en relación con su artículo 155 (hoy 146 y 144 de la LISTA). Además ni la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y valoraciones ; ni la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, que deroga la anterior; ni el Texto refundido de la ley de suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, ni el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que deroga el anterior, contienen regulación específica en torno a la situación legal de ruina urbanística ni para la valoración del inmueble en este caso, aunque si resulta digno de mención que este ultimo texto refundido ya sí recoge como concepto el mismo de valor de un inmueble de nueva planta en su artículo 2 (*Artículo 2 A los efectos de lo dispuesto en esta ley, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados con el significado y el alcance siguientes: 4. Coste de reposición de una construcción o edificación: el valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.*).

Así de la Ley aplicable se concluye que el artículo 155.3 sólo puede referirse al valor de un edificio nuevo excluyendo la aplicación de los coeficientes de depreciación por edad.

En el presente caso, la Administración valora cosa distinta, pues se basa en el valor actual de la edificación aplicándole el coeficiente de antigüedad y no el valor de una construcción de nueva planta y por ello declara el inmueble en situación de ruina económica. Y el Ayuntamiento de Mijas considera rebasado el valor de las reparaciones por aplicación de la



<b>Código:</b>	OSEQR9Q69235JDDCXXN6VT9TQ3Z7KF	<b>Fecha</b>	10/08/2023
<b>Firmado Por</b>	MARIA ASUNCION VALLECILLO MORENO		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	3/6



fórmula establecida en el artículo 50 de la Ordenanza Urbanística del Ayuntamiento de Mijas sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones en el Término Municipal de Mijas, publicada en el B.O.P. nº 149 de 2 de agosto de 2.012.

Dicha Artículo 50, establece: *Determinación de la concurrencia de las causas de ruina económica A los efectos de determinar si el coste de las obras de reparación supera el 50% del valor de la construcción, se utilizará la siguiente fórmula:  $Pr = Cr / Va \times 100$  Donde: "Pr" es el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de reparación. "Cr" es el coste de las obras de reparación, cuantificado en la forma establecida en el artículo precedente. "Va" es el valor actual del edificio, que se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:  $Va = Vr \times Ce$  Siendo: "Vr" el valor de reposición a nuevo de la construcción que se obtendrá en función del módulo básico de construcción (MBC) aplicable al municipio de Mijas, a que se refieren las normas técnicas de valoraciones y cuadro marco de valores para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, corregido por aplicación del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de acuerdo con su uso, tipología y categoría contenido en las citadas normas, publicadas en el Boletín Oficial del Estado. Si en el momento de efectuar la valoración hubiera transcurrido más de un año desde aquel en que se produjo la aprobación del último módulo básico de construcción sin que se hubiere actualizado, se corregirá el mismo por aplicación del IPC por los años completos transcurridos. "Ce" el coeficiente de depreciación por edad, que se obtendrá por aplicación del coeficiente de la tabla de la norma que contenga los coeficientes correctores a la antigüedad de la construcción, en función del uso y la categoría constructiva".*

Como puede verse la fórmula que se establece en el referido artículo de la ordenanza a efecto de calcular si el coste de las obras de reparación supera el valor del 50% del valor de la construcción se refiere al valor actual de la edificación aplicando el coeficiente de depreciación por edad de la vivienda.

TERCERO.- Así y compartiendo la argumentación actora, es claro deducir que a los efectos de determinar el estado de ruina económica, la comparación con el valor o coste de la obra de rehabilitación de un coeficiente depreciación por edad de la construcción es contrario a lo dispuesto en el artículo 155.3 de la LOUA en el que el valor de la edificación que se toma como referencia es el valor de edificación de nueva planta con similares características e igual superficie del inmueble en cuestión no contemplándose en la ley la aplicación de coeficientes correctores o de depreciación a dicho valor a efecto de su minoración, por lo que la Ordenanza no contiene los mismos criterios fijados en la normativa autonómica en dicho precepto (artículo 50 donde habla de valor actual del edificio y de coeficiente de depreciación por edad), no así en otros artículos como el artículo 44 sobre supuestos de edificios ruinosos y que es fiel con la dicción del artículo 155.3 de la LOUA (artículo 44 *De acuerdo con la legislación urbanística aplicable se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación para devolver a la construcción o edificación 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, siendo dicho coste superior al cincuenta por ciento del valor del edificio de nueva planta o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.*), por lo que habrá de considerarse la ilegalidad de los citados coeficiente y por consiguiente de la norma o artículo en cuanto a su formulación al ser contrario a lo dispuesto en la Ley de Ordenación



<b>Código:</b>	OSEQR9Q69235JDDCXXN6VT9TQ3Z7KF	<b>Fecha</b>	10/08/2023
<b>Firmado Por</b>	MARIA ASUNCION VALLECILLO MORENO		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	4/6



Urbanística de Andalucía, que si bien actualmente se encuentra derogada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía contiene una misma dicción.

Consecuencia de ello es la improcedencia de la declaración de estado de ruina del inmueble por razones económicas con todas sus consecuencias que deberá el Ayuntamiento adoptar en su caso pues basó las mismas en esta declaración de ruina hoy declarada no conforme a derecho pues a partir de los parámetros de comparación establecidos en los artículos 155 y 157.1.a) LOUA, el coste de las reparaciones a tener en cuenta es inferior al cincuenta por ciento del valor de la construcción de nueva planta, no procediendo en consecuencia la declaración de ruina decidida por la Administración.

CUARTO.- Expuesto lo anterior, la conclusión es que el artículo 50 de la Ordenanza Urbanística del Ayuntamiento de Mijas sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones en el Término Municipal de Mijas, publicada en el B.O.P. nº 149 de 2 de agosto de 2.012 no es conforme a ordenamiento jurídico y dada la naturaleza indirecta de su impugnación a través de un acto de aplicación, no es aplicable a dicho acto, ya que su fórmula para determinar la concurrencia de las causas de ruina económica no puede tenerse en consideración al carecer de amparo legal, provocando la inaplicación de lo dispuesto en la mencionada Ordenanza y de acuerdo con la impugnación indirecta que realiza la parte recurrente plantear, en su caso, y tras la firmeza de la presente resolución la cuestión de ilegalidad respecto de dicho precepto de la Ordenanza de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27, 123 y siguientes de la L.J.C.A.

Es por todo lo razonado, por lo que procede estimar el recurso contencioso-administrativo anulando el acto administrativo impugnado.

QUINTO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 139 de la L.J.C.A. en su redacción dada por la Ley 37/2011 de 10 octubre 2011: 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 y observando lo expuesto en los anteriores razonamientos jurídicos, procede imponer las costas de este recurso contencioso-administrativo a la Administración demandada, si bien de conformidad con lo dispuesto en el apartado cuarto de dicho precepto (La imposición de las costas podrá ser a la totalidad, a una parte de éstas o hasta una cifra máxima.), se fija en 3.000 euros la cantidad máxima en dicho concepto atendidas las circunstancias del caso y la cuantía del recurso..

Vistos los preceptos citados, los invocados por las partes y demás de pertinente aplicación al caso de autos,

### FALLO

Que estimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora Sra. [REDACTED] en nombre y representación de Doña [REDACTED] contra el Ayuntamiento de Mijas, se anula la resolución impugnada descrita en el antecedente de hecho primero de esta resolución por no ser conforme a derecho, debiendo declarar que el inmueble sito en Diseminado La Loma del Flamenco [REDACTED] de Mijas



Código:	OSEQR9Q69235JDDCXXN6VT9TQ3Z7KF	Fecha	10/08/2023
Firmado Por	MARIA ASUNCION VALLECILLO MORENO		
URL de verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	5/6



no se encuentra en situación de ruina urbanística, por lo que no procedería su demolición. Se imponen las costas causadas en el presente recurso a la Administración demandada con el límite de 3.000 euros.

Contra esta sentencia cabe interponer recurso de apelación por escrito presentado en este Juzgado en el plazo de quince días contados desde el siguiente a su notificación, indicándose la necesidad, en su caso, de constitución del depósito previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica 6/1.985, de 1 de julio del Poder Judicial añadida por la Ley Orgánica 1/ 2.009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1.985, de 1 de julio del Poder Judicial, en la cuenta de Depósitos y Consignaciones nº 2984 de este Juzgado y con la advertencia de que no se admitirá a trámite el recurso si no está constituido dicho depósito y así se acredita.

Y poniendo testimonio en los autos principales, inclúyase la misma en el Libro de su clase.

Una vez firme y en su caso, plantéese cuestión de ilegalidad de conformidad con lo prevenido en los artículos 27, 123 y siguientes de la L.J.C.A. respecto del artículo 50 de la Ordenanza Urbanística del Ayuntamiento de Mijas sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones en el Término Municipal de Mijas, publicada en el B.O.P. nº 149 de 2 de agosto de 2.012.

Así, por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo.



<b>Código:</b>	OSEQR9Q69235JDDCXXN6VT9TQ3Z7KF	<b>Fecha</b>	10/08/2023	
<b>Firmado Por</b>	MARIA ASUNCION VALLECILLO MORENO			
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	6/6	