

2.º JURISPRUDENCIA CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA

Por JESÚS GONZÁLEZ SALINAS

DETERMINACION JURISPRUDENCIAL DEL CONCEPTO «DAÑO NO REPARABLE TÉCNICAMENTE POR MEDIOS NORMALES», A EFECTOS DE LA DECLARACION DE RUINA.

I. INTRODUCCIÓN

Según se desprende del artículo 183, 2, a), de la Ley del Suelo, *se declarará el estado ruinoso de una construcción en el supuesto de daño no reparable técnicamente por los medios normales.*

¿Qué hay que entender por daño no reparable técnicamente por medios normales?

Al sólo objeto de contestar a esta pregunta se dedican estas líneas, y ello desde la exclusiva perspectiva jurisprudencial.

Evidentes son los múltiples problemas que plantea la declaración de ruina y la ruina en general, desde un punto de vista jurídico, y clara también es la contraposición de los intereses en juego.

Centrándonos en el indicado supuesto es fácilmente advertible que, además de los problemas de prueba que implica, determinar el concepto legal aparece como una labor insegura *a priori*.

Efectivamente, el tema de la *normalidad* o anormalidad es algo relativo y dependerá del criterio de apreciación.

En el supuesto hay, en primer lugar, unos daños. Daños que suponen determinadas *reparaciones*. Pues bien, aparte el tema de su constatación, todo dependerá de la calificación, como normales o anormales, de los *medios* a utilizar.

Si el daño es reparable *técnicamente* por los medios normales procederá la declaración de ruina, y viceversa. En el propio precepto queda constancia de la presencia de un criterio técnico. De aquí que al supuesto se le haya calificado de *ruina técnica*.

El tema es, en definitiva, concretar este concepto.

Aun adelantando que la jurisprudencia viene identificando el supuesto con las perspectivas de reconstrucción, sustitución, etc..., de elementos estructurales, importantes, de significada entidad, el tema sigue siendo el de

qué ha de entenderse por reconstrucción, sustitución, etc..., y qué elementos pueden incluirse entre los estructurales, importantes, etc....

Por demás, es fácilmente advertible cómo, si tal es el concepto, el avance de las técnicas arquitectónicas puede hacer que un supuesto que antes sería de ruina, deje de serlo o que para mantenerlo haya de matizarse o ampliar el concepto preexistente.

Toda abstracción es siempre peligrosa, tanto más en temas como el esbozado. De aquí que lo útil sea acudir al casuismo y simple cita de los pronunciamientos de más interés del Tribunal Supremo, limitando éstos a los más recientes y correspondientes al año 1981.

Es lo que se hace a continuación.

II. SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO

La Sentencia de *11 de febrero de 1981* es la más adecuada para introducirnos en el casuismo jurisprudencial. Según ella:

«Existen tres clases de ruina: a) ruina física, constituida por daños no reparables técnicamente por los medios normales; b) ruina económica, cuando el coste de reparación de los daños existentes sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del solar, y c) ruina urbanística, si existen circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble; con respecto a los daños no reparables técnicamente por medios normales, hay que indicar que la normalidad o anormalidad no se refiere a que la técnica que haya que utilizar para hacer desaparecer el daño sea la habitual o extraordinaria que se utilice para la clase de obra que se realice, sino si la técnica que se usa sea la correspondiente a una simple reparación u obra de conservación que exija la higiene o el ornato —medios normales de reparación— o corresponden a una obra de '*consolidación*' de elementos estructurales importantes de la edificación, que lleva consigo el derribo del elemento dañado y su posterior reconstrucción —medios anormales de reparación.»

Igual de genérica es la afirmación contenida en la Sentencia de *1 de julio de 1981*, para la cual hay ruina, según el artículo 183, 2, a), de la Ley del Suelo:

«porque muchos de los daños... que en el repetido dictamen se relacionan afectan a elementos estructurales del inmueble, cuya necesaria reconstrucción excluye su reparación por medios normales».

Aparte otras afirmaciones en el mismo sentido de sentencias cuyo casuismo hace que se citen más tarde, la Sentencia de *10 de noviembre de 1981* entiende que:

«La primera labor a realizar es la de determinar, ante todo, si efectivamente las reparaciones necesarias, cualquiera que sea su cuantía, son o no practicables por procedimientos técnicos normales, en cuyo sentido es necesario afirmar, con el acuerdo recurrido, que no es posible contestar afirmativamente, en vista del concepto que de las mismas tiene la *jurisprudencia* del propio Tribunal, *sintetizable en forma de que tales medios empleables por la técnica consisten en la demolición* para su posterior reconstrucción de algunos elementos de sustentación, estructurales o básicos para la adecuada estabilidad del edificio y la reconducción de éste a su normal estado preexistente.»

La Sentencia de 22 de septiembre de 1981 puede servir de puente para pronunciamientos más concretos y casuísticos. Según ella:

«A la vista de tan pormenorizados estudios de los defectos, técnicamente apreciados, del inmueble objeto de debate, no cabe escapar a la conclusión de que el mismo se encuentra, efectivamente, en una situación que encaja claramente en el concepto jurídico indeterminado de ruina, y más concretamente en el supuesto de hecho contemplado en el apartado a) del número 2 del artículo 182 de la Ley del Suelo, en cuanto sufre daños no reparables técnicamente por medios normales, concepto que ha interpretado la *jurisprudencia* en el sentido de que los medios exigidos para la reparación impliquen obras de 'reconstrucción', 'no de mera consolidación', relativas a elementos importantes y, sobre todo, estructurales, tales como vigas, pies derechos, entramados, cubiertas, paredes medianeras, etc....»

Añadiendo que:

«La necesaria sustitución de elementos tan marcadamente estructurales como cubiertas, escaleras, medianiles, etc., evidencian en sí mismos el carácter acentuadamente ruinoso del edificio y la exigencia de técnicas fuera de lo común y ordinario.»

Precisando también *cuáles han de entenderse elementos estructurales*, la Sentencia de 26 de junio de 1981:

«Las grietas en muros —denotativos de asentamientos— y destrozos en cubierta, que si bien disimulados con obras superficiales en el almacén de frutas, no logran ocultar, y menos eliminar, las deficiencias estructurales de la construcción, de tal manera que para las tres naves componentes de la finca, sus respectivos deterioros requieren la sustitución de importantes elementos de su estructura arquitectónica —*muros, cubierta*—, cuya ponderación conceptual excluye calificar dichas obras de reparaciones ordinarias o por los medios técnicos normales, dada la reconstrucción que conllevaría de todas y cada una de las edificaciones de referencia en cuanto integrantes del inmueble.»

Según la Sentencia de 7 de julio de 1981:

«A mayor abundamiento, se advierte asimismo la concurrencia de la hipótesis del apartado a) de dicho precepto, porque la jurisprudencia ha establecido que no son reparables técnicamente por medios normales los daños de elementos estructurales o de significativa entidad del inmueble que requieran la demolición y reedificación de aquéllos, y en el presente caso tal trascendencia ha de atribuirse a la reconstrucción de la cubierta, rehaciendo sus faldones y parte del entramado y desmontando todas las telas, aunque quepa aprovechar el 50 por 100 de éstas, a la sustitución del lucernario de la escalera, al derribo y la construcción de nuevo de los miradores integrantes de la fachada principal y de alguna de las cornisas y a la reposición de los techos y suelos de aseos y cocina.»

Según la Sentencia de 9 de julio de 1981:

«Teniendo en cuenta que se aprecia en aquélla un fuerte asien-to por ocasión del plano de cimentación de los muros de escalera y pilares de los dos patios contiguos, manifestándose como consecuencia el desnivel de los forjados contiguos en todas las plantas y la ruptura de los muros de cerramiento de los patios y tabiques contiguos, con fuertes grietas de 45 grados que parten de los ángulos de las ventanas y puertas y recorren los paños ciegos atravesándolos en todo su espesor, y que por la manifestación de algunas grietas parece que dichas lesiones tienen carácter progresivo, en un proceso lento, pero constante, ello nos sitúa también de una manera muy clara dentro del apartado a) del artículo 183-2, porque imponen esos daños obras de realce de cimentación con las demoliciones y reconstrucciones que sean necesarias para efectuarlo, lo que supone que no se trata de un procedimiento normal de reparación.»

Igualmente expresiva es la Sentencia de 15 de julio de 1981:

«En el propio dictamen del Arquitecto don Víctor B. B., aportado por los recurrentes en vía administrativa, se aprecia la existencia de un daño que afecta a un elemento estructural, cuando al enumerar las obras a realizar dice expresamente que éstas consisten 'fundamentalmente en la reparación de la cubierta del edificio, tanto para evitar la penetración de aguas a través de la misma, como para evitar el desprendimiento hacia la vía pública de zonas de los pretilos cuyos revestimientos se encuentran descompuestos', y en el informe pericial practicado en trámite de prueba en este recurso, no obstante las conclusiones contrarias a la declaración de ruina, se describen daños cuya valoración jurídica es de ser constitutivos de ruina física, encajable en el apartado 2, a), del artículo 183 de la Ley del Suelo, en cuanto afectan a elementos calificados de estructurales, por la doctrina del Tribunal Supremo en este sentido, además de los

desniveles observados en las tres plantas del edificio, que manifiestan claramente la existencia de un cedimiento en cimentación o forjados, literalmente se dice que 'en torreón de escalera aparece el techo con desprendimiento de cielo raso cañizo, vigas de madera descompuestas, con apuntalamiento de cabezas por encontrarse el durmiente en muy mal estado', añadiendo, en correspondencia con tales daños, que las obras necesarias consisten en: 'recalce de cimientos en la zona de caja de escalera y colindancia con edificio medianero', 'reposición de alguna viguería en piso de baño y cocina', 'reposición de forjado de torreón de escalera' y 'reparación de la cubierta del edificio'; daños que, como decimos, la doctrina jurisprudencial ha venido declarando reiteradamente como estructurales y, por consiguiente, como no reparables técnicamente por medios normales al exigir para ellos no una reparación simple, sino una reconstrucción, 'aunque sólo sea en parte' —Sentencia de 28 de noviembre de 1975—; así, en la Sentencia de 28 de enero de 1971, se califican de estructurales los 'pies derechos, vigas, entramados, cubiertas, etc.'; en la de 29 de octubre de 1975, 'los muros de descomposición... generalmente agrietados, vigas en su mayoría podridas, suelos abombados'; la de 13 de enero de 1976 habla de 'suelos y techos'; la de 16 de octubre de 1969, de que 'haya de reconstruirse una cubierta', y la de 31 de diciembre de 1974, de 'techumbre'.

Lo anterior, considerado por la sentencia apelada y aceptado por el Tribunal Supremo, se subraya de nuevo en un considerando del propio Tribunal Supremo, diciendo que:

«Basta la existencia de una de las causas legales tipificadas en el precepto mencionado para que tal pronunciamiento deba producirse, que el concepto de obras no reparables por los medios ordinarios de la técnica se refiere, en sentido jurídico, a las que exigen obras de reconstrucción o de sustitución de elementos constructivos o estructurales de la edificación, significación por ello que es mucho más amplia de la que es propia de la ciencia de la Arquitectura, y en el aludido sentido, se ha estimado por este Tribunal que son encuadrables en las obras de la indicada naturaleza, como daños determinantes de la declaración de ruina, las que se refieran a la reconstrucción o revisión de la cubierta, o parte de ella, del edificio en cuestión, así como igualmente las que hagan precisa la sustitución y consiguiente reconstrucción de muros, forjados o viguetas, o también de parte de dichos elementos estructurales.»

Y añadiendo:

«Que es necesario en el edificio objeto de estas actuaciones, de construcción acusadamente antigua, la reconstrucción y reposición de parte de la cubierta de aquél y también de parte de la viguería y forjados del mismo, con necesaria consolidación de la

cimentación dado el cedimiento de ésta; es indudable que estos daños son plenamente encuadrables en los que determinan la aplicación de la causa de ruina del aludido apartado a), motivo bastante para la declaración de ruina del inmueble litigioso.»

Igualmente expresivo es el considerando segundo de la sentencia apelada, que el Tribunal Supremo hace propio en la Sentencia de 26 de octubre de 1981. Dice:

«Que examinado el primero de los presupuestos apuntados, atinente a la reparabilidad de los daños por los medios normales, hay que entender que concurre tal circunstancia cuando se impone la demolición de un elemento estructural del inmueble cuestionado, para que pueda ser posteriormente reconstruido, cual acontece con el edificio litigioso, y ello tanto si se acude al informe del técnico municipal como si se contempla el del Arquitecto señor M. O., pues en el primero, aun abundantes las referencias a la necesidad de operaciones, como 'el desmonte de cubierta consistente en levantar la teja, enripiado de madera y los pares de madera'; 'desmonte de elementos de madera, durmientes en coronación de paredes de carga'; 'desmonte de galerías en las plantas 1.ª, 2.ª y 3.ª, levantando todo lo existente'; 'reconstrucción de galerías en las plantas 1.ª, 2.ª y 3.ª con perfilera metálica'; 'construcción de zunchos de hormigón armado sobre paredes de carga en sustitución de los durmientes de madera, incluso encofrado y desencofrado, armadura longitudinal y estribos'; 'construcción de entramado de cubierta a base de perfiles laminados soldados (pares, correas, etcétera)'; 'construcción de fabricado de ladrillo en formación de cubierta, incluso capa de compresión con mortero de cemento'; 'reposición de soportes de madera por otros metálicos, incluso cimentación con hormigonado'; asimismo en el segundo de los informes citados, se contienen claras alusiones a las obras de reconstrucción, al señalar como necesario el 'desmonte de 70 metros cuadrados de cubierta construida con vigas de madera, enripiado, capa superior de barro'; '70 metros cuadrados de formación de cubierta a base de perfiles laminados en vigas inclinadas, correas de perfiles'; '70 metros cuadrados de formación de bóvedas entre correas a base de ladrillo hueco España, incluso 30 centímetros de capa de compresión de mortero de cemento'; 'desmonte de soporte de madera en planta baja y primera, empotrado en muro perimetral, incluso apeos'; 'reconstrucción de soporte con perfil H. E. B. metálico, incluso zapata de apoyo de hormigón'; 'desmonte de soporte de pequeña sección en patio y reconstrucción con dos perfiles U. P. N. 100 soldados, incluso zapata apoyo de hormigón y forro de rasilla enfoscado'; obras que incluyen la reconstrucción de un elemento estructural, como la cubierta, susceptibles de integrar la causa a) del artículo 183-2 de la Ley del Suelo, según doctrina jurisprudencial contenida, entre otras, en las Sentencias de 22 de diciembre de 1966, 17 de diciembre de 1974 y 15 de noviembre de 1976.»

También se entiende que hay ruina, según el apartado a) del artículo 183 de la Ley del Suelo, en la Sentencia de 23 de junio de 1981:

«A la luz de esa conocida jurisprudencia interpretadora, que se refleja, como última consultada, en las Sentencias de aquella Sala de 9 de mayo, 20 de junio, 8 de julio y 30 de septiembre de 1977, ya que apreciar como sustancialmente se aprecian, en un edificio constructivo con más de cien años de antigüedad, con muros de carga de ladrillo macizo el de fachada y el resto de entramado de madera, con relleno de aquella materia y de yeso, 'daños importantes en extensión y número', que se concretan en fuertes desniveles en los forjados, demostrativos de cedimiento de los dichos muros estructurales por insuficiencia o deterioro de la cimentación en grietas generalizadas por esa causa y por movimiento no homogéneo del conjunto de la edificación, enflechamiento de las viguetas de aquéllos y nuevas grietas en su parte inferior y, en fin, pudrimiento de los elementos del entramado de los muros de cerramiento y carpintería por el mal estado de las cubiertas e instalaciones de evacuación de aguas pluviales, en tanto como afirmar que la reparación de tan graves daños impone obras afectantes a partes estructurales de lo edificado, sustitución de componentes sustentadores, demoliciones precisas para reconstruir, que son las precisamente señaladas por la dicha unánime doctrina como las que desbordando el concepto usual y legal de medios técnicos ordinarios de reparación determinen la procedencia declarativa de los actos municipales objeto del presente recurso, y más si son impugnados con tan débil argumento como el de que le presta el dictamen de 'estudio L.', contiene de estimaciones por apariencia, por lo observado 'a simple vista', y de citas legales que escapan de su natural pericia, y del emitido por el Arquitecto que lo verificó a instancia de inquilino distinto del actual recurrente, que si bien muy completo y riguroso en su desarrollo alegatorio, no contradice en realidad los que se le oponen, ya que concluye, después de consignar daños por falta de una cimentación adecuada y en los forjados, con la necesidad de 'realce de la cimentación', 'reparación de los muros de carga', 'sustitución de forjados', más otras medidas de inferior entidad, forma de decir aquél no distinta en su tecnicismo de la resultante en Derecho para subsumirla en la hipótesis legal que se comenta, que, como es sabido, aunque encuentre la causa de su aplicación en el abandono o conducta del propietario, dicha cuestión se halla erradicada de este ámbito administrativo y jurisdiccional, en el que únicamente importa una real situación de hecho que, como afectante a la seguridad e interés público, debe ser eliminada con la declaración de ruina, sea cual fuere la causa productora.»

El Tribunal Supremo, por su parte, confirmará este razonamiento:

«Entre los daños que enumera, se encuentran grietas verticales, en distintas partes de sus muros de carga, sin duda por falta de

cimentación, así como cierto deterioro en los forjados de piso y alero de cubierta debido a la putrefacción de la madera que lo recompone, y entre las medidas a adoptar cita las de realce de la cimentación con hormigón, sustitución de forjados, de piso, sustitución de alero de la cubierta, etc....»

Según la Sentencia de 8 de junio de 1981:

«Tampoco se puede rechazar el estado físico de ruina si se tiene en cuenta que entre los daños se citan el realce de cimentación, la sustitución de forjados de madera en crujía, de tablazón de cubierta, de forjado metálico, etc., y que la ejecución de las obras necesarias exige el levantamiento del tejado y la solería, pues de sobra es sabido que en tales supuestos los daños, al exigir obras de reconstrucción y consolidación, no pueden calificarse como reparables técnicamente, por los medios normales, debiendo, en consecuencia, incluirse el caso de litis en el apartado a) del párrafo 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo, Texto Refundido de 9 de abril de 1976, dado que, como con reiteración tiene declarado esta Sala, una reconstrucción en tales circunstancias representa una solución antieconómica para el propietario, y al mismo tiempo para los intereses generales al perpetuar construcciones vetustas y anticuadas.»

La Sentencia de 20 de mayo de 1981 llama la atención sobre un hecho fundamental:

«Cual es la existencia en aquél de un cedimiento de la deficiente cimentación y de elementos fundamentales del mismo, que afectan gravemente a la estructura del edificio, al producir deformaciones en aquélla, con riesgo para la estabilidad y resistencia de la edificación, daños que no es factible reparar por medios técnicos normales, ya que serían necesarias obras de reconstrucción y no de reparación, con sustitución de elementos estructurales, lo que determina, por esta sola circunstancia, y conforme a una muy reiterada jurisprudencia, la ruina de la mencionada edificación, al estar comprendida en el apartado a) del número 2 del artículo 183 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976.»

Para la Sentencia de 26 de mayo de 1981:

«Se desprende con toda evidencia que el edificio objeto de litis, compuesto de planta baja, cuatro plantas de pisos y ático, se encuentra en situación de ruina subsumible en el supuesto del apartado a) del citado precepto de la Ley del Suelo, pues si el inmueble presenta grietas verticales en algunos muros de carga y caja de escalera de cierta entidad, que indican asentamientos en el plano de apoyo y desplazamientos de dichos muros, rotura de la bóveda de la escalera en varios tramos, grietas de la tabiquería de ciertas zonas que indican asentamientos en los forjados de los pisos que los soportan, así como rotura de su unión con algunos muros de carga, flechas y acusadas y algunas grietas en forjados de pisos con pavimentos

levantados, deformados y con cielos rasos agrietados, rotura con desprendimiento en algunos voladizos y las instalaciones muy deterioradas y, en parte, fuera de servicio, deduciéndose de tales lesiones, según el dictamen, que existen fuertes asientos en algunas zonas de la cimentación que han provocado descensos y desplazamientos en algunos muros y caja de escalera con la consiguiente dislocación y agrietamiento, así como flexiones en los forjados y desniveles considerables, y exigiendo la reparación de tales daños profundos recalces en los cimientos hasta llegar al zunchado de muros y cajas de escalera para asegurar en un futuro la estabilidad de la estructura, es indiscutible que tales daños no pueden repararse técnicamente por medios normales, sino que exigen obras de reconstrucción y consolidación, tipificables en el supuesto de ruina que contempla el repetido apartado a) del párrafo 2.º del artículo 183.»

De las sentencias citadas se desprende —y alguna incluso expresamente lo dice— que el concepto legal es más amplio que el técnico, que el proporcionado por la ciencia de la arquitectura y que la referencia a los elementos no tiene por qué ser necesaria a su totalidad.

En este último sentido es de significar, por su claridad, cómo para la Sentencia de 24 de abril de 1981 también:

«Es algo meridianamente claro que el edificio sufre daños no reparables técnicamente por los medios normales, ya que, como declara la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de enero de 1977, *la reconstrucción, aun parcial, de elementos* estructurales fundamentales de un edificio excede de la normalidad técnica de los medios de reparación admisibles.»

En el anterior aspecto esbozado, sin embargo, llama la atención la Sentencia de 19 de septiembre de 1981. En ella se viene a seguir una conceptualización más estricta y menos generosa para la declaración de ruina:

«Aunque puede sostenerse, en general, que en la exigencia de demoler para luego reconstruir —aunque no sea en su totalidad— se encuentra precisamente el concepto límite de la normalidad técnica de los medios de reparación admisibles; ocurriendo otro tanto cuando haya que sustituir elementos estructurales del edificio, pues en tal caso, más que obras de consolidación, se está realmente ante una función reconstructiva —Sentencias de 29 de septiembre de 1979; 11 y 12 de febrero de 1975; 10 de mayo, 20 de junio y 8 de julio de 1977—; es, no obstante, indudable que una solución cabal del problema (cuando nos encontremos ante un supuesto excepcional o de daño no reparable por medios normales) no puede prescindir de un obligado análisis global de la temática planteada, esto es, considerar las características de la edificación y la importancia cuantitativa y cualitativa de los daños o reparaciones a realizar en el edificio —Sentencias de 15 de abril y 21 de mayo de 1980, etc.—, ya que no puede ignorarse hoy que las técnicas constructivas permiten conceptualizar de normales o usuales supuestos de obras, llama-

dos de consolidación en cimientos, estructuras y saneamientos, que encajan dentro de las previsiones de los antiguos artículos 168 y 48-3 de la Ley del Suelo (hoy 181 y 60, respectivamente), sin que pueda ser obstáculo la norma contenida en el artículo 183, 2, a), de la ley, en cuanto prescribe un supuesto de ruina física del edificio con daños no reparables técnicamente por los medios normales, dado que si bien el daño no reparable por medios normales —Sentencia de 30 de abril de 1980— ha de entenderse referido a dificultades técnicas que pueden ofrecer la ejecución de las obras en razón de las características que ofrezcan la estructura y estado de conservación del edificio y con independencia de su coste, es también cierto que en la mayoría de los casos las reparaciones por medios no normales responden a supuestos de verdadero agotamiento de las estructuras y elementos básicos del edificio que imponen demoliciones generalizadas e importantes para luego reconstruir partes principales, aparte de representar en ocasiones soluciones antieconómicas para el propietario (por aproximación o al superar el tope legal del apartado vigente) y opuestas, a la vez, al interés general por tender a perpetuar construcciones vetustas (sin valor) y antihigiénicas —Sentencia de 31 de marzo de 1980.

Que, en definitiva, en el momento actual es muy difícil separar el coste de la reparación del carácter o naturaleza de ésta, ya que el avance de la técnica constructiva permite hoy la realización normal (actuación usual) de obras de consolidación o reparación a fondo de cimientos, estructuras o saneamiento, que sólo encuentran la contraindicación de su alto coste o de los supuestos límites o de real agotamiento de los elementos básicos o de estructura, por superar en estos casos auténticos supuestos de reconstrucción en partes extensas y principales del edificio, con peligro incluso de derrumbamiento (ruina física en sentido propio o tradicional), siendo éstos (el alto coste y el real agotamiento de elementos básicos de importancia cuantitativa y cualitativa) los determinantes del contenido o ámbito objetivo del supuesto de ruina de edificios por esta causa, ya que, en fin, la exégesis razonable de la norma (su naturaleza y alcance) no puede hacerse al margen de un estudio sistemático del artículo 183 en su integridad (dada la indudable interconexión entre supuestos), en relación con lo dispuesto en los artículos 181 y apartados 2 y 3 del artículo 60 y concordantes de la propia ley, informado todo ello por el principio de proporcionalidad que rige o informa, en todo caso, la intervención administrativa en este campo.»

Leído lo que se dice en esta sentencia, se advierte con facilidad la separación o, al menos, matización a la doctrina antes vista.

De aquí que sea de interés no sólo recordar lo que la Sentencia antes citada de *15 de julio de 1981* decía (que la significación jurídica del concepto es mucho más amplia de la que es propia de la ciencia de la Arquitectura), sino además ahora traer a colación otra sentencia en la que se dice clara y expresamente lo contrario.

Se trata de la Sentencia de *24 de septiembre de 1981*, que dice:

«El deterioro irreparable por medios normales de elementos estructurales o esenciales de la edificación, como son las viguetas que sostienen el forjado de la planta segunda y del de la cubierta o terraza, así como las grietas de los muros exteriores de sostén de dichas viguetas, lo que implica la necesidad de sustitución de dichos elementos estructurales, es decir —en palabras jurisprudenciales—, derribar para reponer, sin que pueda servir a paliar tal apreciación el subterfugio o solución engañosa del técnico del actor consistente en sostener las paredes maestras agrietadas con ‘cosidos de zunchos de hormigón armado’, y ‘colocación de viguetas pretensadas de hormigón armado a tope debajo de las metálicas’ para obviar la consecuente necesidad de cambiar las deterioradas y derribar los muros de sostén para reconstruirlos, ya que esta solución evidentemente implica medios anormales o extraordinarios de reparación.»

Y añade, que es imposible:

«Incluir en el concepto de reparaciones por los medios técnicamente normales posibilidades de reparar sin sustituir las paredes maestras, toda vez que los avances tecnológicos no son bastantes para desplazar hacia una calificación de restauraciones ordinarias deterioros que de modo relevante afectan a elementos esenciales de la estructura del edificio, cualquiera que sea el progreso de la técnica arquitectónica en punto a facilitar hoy reparaciones sin sustituir aquellos elementos de la estructura, pues tanto más da que la renovación se produzca desde dentro (cosidos por inyecciones de cemento) como desde fuera con nuevas estructuras adosadas, como lo son las viguetas pretensadas de hormigón a tope debajo de las metálicas, pues si con ello se logra reponer sin derribar ni sustituir la propia índole y aquilatación técnica de los medios de reposición al adecuado destino de habitabilidad de la finca, resultan incompatibles con la teleología legal ahorrante del referido concepto «medios técnicos normales», pues no es la tecnología en sí, sino en función de la situación física de ruina o decaimiento estructural de la construcción (art. 183, inciso 1, del Texto Refundido de la Ley del Suelo) lo que determina y define la calificación de normalidad de aquellos medios, teniendo en cuenta que la actual capacidad de la tecnología arquitectónica incluso enervaría el ámbito de aplicación de la causa a), artículo 183, apartado 2, si dogmáticamente se diera el expresado concepto de medios técnicos normales al alcance y sentido científico que el apelante pretende.»

III. A MODO DE CONCLUSIÓN

Hemos visto una serie de sentencias del Tribunal Supremo en las que se intenta impartir justicia determinando el concepto de daño reparable (o no) técnicamente por medios normales.

El problema se afronta casuísticamente, al tiempo que con afirmaciones más generales que se dan por válidas con base en la jurisprudencia precedente.

Subsumir conceptos más o menos amplios en supuestos de hecho concretos resulta ser así la manera más adecuada de fundamentar los fallos de las sentencias y, como se decía al principio, comprender la real posición de la jurisprudencia.

Aun partiéndose de afirmaciones generales, el concepto puede quedar concretado con una mayor o menor extensión según los casos.

Según se ha visto, la jurisprudencia viene siendo bastante generosa con la declaración de ruina técnica.

Especial interés merece el tema de la incidencia del progreso de la técnica arquitectónica en la determinación del concepto.

J. G. S.