



TRIBUNAL  
CONSTITUCIONAL

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL  
SALA VACACIONES

Núm. de Registro: 335/90

Excmos. Sres.:

D. Francisco Tomás y Valiente

D. Fernando García-Mon y  
González-Regueral

D. Alvaro Rodríguez Bereijo

ASUNTO: Recurso de amparo promovido por don Pedro Cano Pulido y otro, en relación con un proceso contencioso administrativo.

SOBRE: Declaración de la ruina de un edificio en el que son arrendatarios sin haber sido emplazados. Art. 24.1

En la pieza separada de suspensión, la Sala ha acordado dictar el siguiente

A U T O

I. ANTECEDENTES

1. Mediante escrito registrado en este Tribunal el día 9 febrero 1990, se interpuso recurso de amparo contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia (Sala de lo Contencioso Administrativo) de Castilla y León, con sede en Valladolid, de 15 diciembre 1989 (r. 993-87), que finalizó el proceso entre don Sergio Barrio Tampelo y el Ayuntamiento de Ponferrada. El fallo declaró en estado legal de ruina el edificio de la calle del Cristo, 13, en Ponferrada.

TRIBUNAL  
CONSTITUCIONAL

En la demanda se pide la nulidad de la sentencia, que se declare el derecho de los actores a ser emplazados personalmente, y que se ordene reponer las actuaciones al momento inmediatamente posterior al de formalización de la demanda. Las pretensiones se fundan en el derecho a ser emplazado en términos adecuados al art. 24.1 Constitución. Se pide igualmente la suspensión cautelar de la sentencia, pues de otro modo perdería el recurso su finalidad, como es notorio, y no se sigue perturbación de los intereses públicos pues, como pone de relieve la decisión denegatoria de la ruina por el Ayuntamiento, solo están en juego los intereses privados del propietario.

2. Los actores son arrendatarios de un local y de una vivienda situados en el inmueble cuya ruina ha sido declarada judicialmente. A raíz de una orden municipal de ejecución de obras de reparación, resultado de un procedimiento incoado a instancia del Sr. Cano, el propietario solicitó que se declarara la ruina del inmueble. En el consiguiente procedimiento fueron citados los actuales recurrentes, que parecen ser los únicos arrendatarios del edificio. El Sr. Cano efectuó alegaciones, y aportó el informe de un Arquitecto.

El Ayuntamiento denegó la declaración de ruina. En la demanda se afirma que los arrendatarios no volvieron a saber nada del tema (ni del recurso de reposición, ni del posterior contencioso administrativo, seguidos por el propietario), hasta que leyeron en un periódico local, de 11 enero 1990, una noticia acerca de la sentencia.

La Sala de Valladolid estimó el recurso. Declaró que el edificio estaba en ruinas, tanto por razones técnicas como por razones económicas (Ley del Suelo, art. 183.2). La conclusión judicial se apoya en el informe emitido por un perito, designado en el curso del proceso, cuyo contenido es explícitamente



TRIBUNAL  
CONSTITUCIONAL

preferido por la Sala a los informes de parte obrantes en el expediente administrativo.

3. La Sección Primera, tras requerir las actuaciones judiciales en virtud del art. 88 LOTC, admitió a trámite el recurso de amparo por providencia de 16 julio 1990, y ordenó formar la oportuna pieza separada de suspensión.

4. Dentro del plazo otorgado al efecto, solo formuló alegaciones el Ministerio Fiscal. Mediante escrito recibido el 23 julio, el Fiscal don Rogelio Gómez Villamón informó en favor de la suspensión solicitada. De ejecutarse la sentencia, que supondría la demolición del edificio, el recurso perdería su finalidad, ya que de lo que se trata es de darles entrada en el recurso contencioso administrativo, precisamente para defender su interés de que la casa no se halla en estado de ruina. Sin que se advierta, para contrarrestar su conclusión, que se den perjuicios o perturbaciones graves de los intereses generales o de los derechos fundamentales o libertades públicas de terceros.

## II. FUNDAMENTOS JURIDICOS

1. Los criterios establecidos por el art. 56 LOTC parecen invitar a suspender la ejecución de la Sentencia impugnada. En efecto, en ella se ha declarado que el inmueble que aloja a los arrendatarios, recurrentes en amparo, se encuentra en situación legal de ruina. Ellos alegan que la determinación judicial fué alcanzada en un proceso en el que no fueron emplazados, a pesar de ostentar legítimos intereses y derechos en la controversia entre el propietario del edificio y el Ayuntamiento que había negado el estado de ruina, ordenando la realización de obras de reparación; omisión de emplazamiento que les ha sumido en la



TRIBUNAL  
CONSTITUCIONAL

indefensión proscrita por el último inciso del art. 24.1 Constitución. La ejecución de la sentencia emitida por el Tribunal contencioso administrativo conlleva la demolición del edificio (Ley del Suelo, L.S., art. 183.1). Y tanto el recurrente como el Ministerio Fiscal coinciden en apreciar que tal demolición haría perder al recurso de amparo su finalidad, pues lo que en él se pretende es que los actores sean oídos en el proceso a quo, precisamente para defender sus legítimos intereses como arrendatarios, afirmando como ya hicieron en el procedimiento administrativo previo la tesis de que la casa no se encuentra en estado legal de ruina, sino que debe ser reformada por el propietario para mantenerla en condiciones de seguridad, salubridad y ornato (L.S. art. 181).

Ahora bien, existen dos razones que desvirtúan la anterior conclusión, y obligan a denegar la suspensión solicitada.

2. La declaración de ruina de una construcción surte dos efectos jurídicos totalmente diversos. Uno evidente, consistente en que procede su demolición, abriéndosele al propietario la posibilidad de reedificar en el solar así liberado, y forzando a los arrendatarios del edificio a desalojarlo. Pero junto a ese efecto físico se produce otro netamente jurídico, consistente en una alteración del entramado de derechos que recaen sobre el inmueble: si éste fué cedido en alquiler por su dueño, la declaración de ruina ofrece justa causa para resolver los contratos de arrendamiento (Ley de Arrendamientos Urbanos, L.A.U., art. 114.10). Y, al revés de lo que ocurre en el supuesto paralelo de autorización de derribo del edificio (L.A.U. art. 78 y concs.), los inquilinos pierden definitivamente todos sus derechos sobre la finca, por lo que no pueden ejercer un derecho de retorno sobre el nuevo edificio que resulte de la reconstrucción.

Este análisis permite ver que, aun cuando la demolición del edificio en el que los recurrentes disfrutaban sus derechos de



TRIBUNAL  
CONSTITUCIONAL

arrendamiento les provocaría, sin duda, perjuicios, tales perjuicios no harían perder al amparo su finalidad. En la hipótesis de que se estimara su recurso de amparo, y en la hipótesis añadida de que la Sala de Valladolid, a la vista de las alegaciones y las pruebas aportadas por los inquilinos, volviera sobre su anterior juicio y declarara que el edificio en litigio no se encuentra en estado legal de ruina, los derechos de los recurrentes no quedarían vacíos de contenido. Aun en el supuesto de que se hubiera ya producido el derribo, mantendrían incólumes su derecho de arrendamiento. Derecho que se traduciría en una indemnización, en compensación por el incumplimiento por parte del propietario de su obligación de mantenerlos en el goce de la cosa arrendada, o incluso en un derecho de retorno sobre el edificio reconstruído.

La ejecución inmediata de la Sentencia por cuya razón se reclama el amparo constitucional, por todo ello, puede dar lugar a diversas alteraciones de la situación posesoria y física de la finca de litis; pero no prejuzga los derechos que los interesados en el proceso contencioso administrativo podrían alcanzar en una eventual segunda sentencia, que el Tribunal Superior de Justicia debería emitir si se acabara otorgando el amparo.

3. En segundo lugar, la inejecución provisional de la declaración de ruina no puede garantizar que el edificio de litis se mantenga en pie. Nadie pone en duda que la construcción se encuentra en una situación lamentable; la controversia se limita a determinar si, de acuerdo con la ley, es procedente acometer la sustitución de la casa, o resulta preferible técnica y económicamente su simple reforma o reparación. La prolongación de esta situación de incertidumbre no atañe exclusivamente a los intereses privados del propietario, como afirman los recurrentes. Atañe, y muy directamente, al interés público en que las edificaciones sean mantenidas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato; y también, sin duda, al derecho de los ciudadanos, incluídos los propios inquilinos, a su vida y a su



TRIBUNAL  
CONSTITUCIONAL

integridad física (art. 15 Constitución).

Esta dimensión de la cuestión ofrece una segunda razón para denegar la suspensión cautelar solicitada. La ponderación de los diversos intereses públicos y privados en juego, en atención, por un lado, a los riesgos inherentes al mantenimiento de un inmueble en mal estado, sin efectuar obras ya de demolición ya de reparación, y por otro, a la medida en que la alteración de la situación posesoria incide en los derechos, pero no los eviscera, de los arrendatarios cuya indefensión en el juicio a quo constituye el objeto del presente proceso, conduce inexorablemente a la denegación.

En virtud de lo expuesto, la Sala acuerda denegar la suspensión solicitada.

Madrid, a siete de Agosto de mil novecientos noventa.

*Elencado*  
*[Firma]*  
*[Firma]*  
*[Firma]*