

existen dos locales ocupados, los denominados " Bar Dimas-Casa Fede " y " Café Bar Los Amigos ", los cuales siguen ejerciendo su actividad.

4º.- Por el juzgado de lo contencioso-administrativo nº 1 y que por Dª Amparo Dimas Piñero se ha presentado recurso contencioso-administrativo, procedimiento ordinario núm. 19/2006, contra el acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se declara la ruina económica del inmueble.

CONSIDERACIONES JURIDICAS.-

PRIMERA.- En primer lugar es preciso aclarar que estamos ante un supuesto de inmueble declarado en ruina económica por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Asamblea de la Ciudad de Melilla, de conformidad con el artículo 183.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo del 76, por lo que ha de distinguirse de la ruina inminente, pues las medidas a adoptar por la Administración son diferentes en uno y otro supuesto.

La Ley del Suelo distingue claramente entre los supuestos de ruina económica y ruina inminente. Así se dispone en el apartado 1 de su artículo 183:

"1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera."

El supuesto de ruina económica se recoge en el apartado 2.b) del artículo 183:

"2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

b) Coste de la reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas."

Respecto a la ruina inminente dispone el artículo 183.4:

"4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes".

Del texto de la ley se deduce que el desalojo de los ocupantes de los edificios declarados en ruina corresponde ejecutarlo a la Administración en los casos de inminente peligro. Por tanto, cuando NO se trate de una ruina inminente, el desalojo de los

inquilinos corresponderá al propietario que ha solicitado y obtenido la declaración de ruina económica del inmueble, procediendo, ante la jurisdicción civil, a hacer uso de la facultad de resolver los contratos de arrendamiento según lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, ya que la mera declaración de ruina del edificio no determina la extinción de los arrendamientos existentes (S. 6 - 5 - 1997).

SEGUNDA.- Lo expuesto en el apartado anterior también se recoge en la doctrina sentada por el Tribunal Supremo:

SENTENCIA de 6-5-199:

"SEXTO.-Opinamos, por el contrario, que no es correcta la interpretación que hace el Tribunal "a quo" del contenido de los artículos 156.2, 157.3 y 161.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, en relación con lo dispuesto en los artículos 183 del mismo Texto Refundido, 114.10 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, y 20 del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

Ni la mera declaración de ruina del edificio ni la inclusión de la finca en el Registro Municipal de Solares de Edificación Forzosa determinan la extinción de los arrendamientos existentes, sino que, una vez declarada la ruina del edificio, conforme a lo dispuesto concordadamente por los artículos 183.1 y 2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 18 a 24 del Reglamento de Disciplina Urbanística, los propietarios pueden hacer uso de la facultad de resolver los arrendamientos según lo dispuesto por el artículo 114.10 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en cuyo caso los arrendatarios tendrán derecho a las indemnizaciones que la legislación arrendaticia les reconoce y que han de ser dirimidos, en caso de conflicto, ante la jurisdicción civil.

Si el edificio se hubiese declarado en situación de ruina inminente, lo que determina la adopción de las correspondientes medidas de seguridad y su demolición con el desalojo de los ocupantes, según lo establecido por los artículos 183.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, 26 y 27 del Reglamento de Disciplina Urbanística, se habrá producido la extinción de los arrendamien-