

les que los utilizados en el campo tributario, carecen de la generalidad de aplicación indispensable para que pueda admitirse su virtualidad fiscal.

Sólo en caso de que los criterios valorativos de la expropiación se generalicen, apriorísticamente, a toda clase de bienes, con independencia de que hayan de ser expropiados o no, se podría aceptar la trascendencia fiscal de los mismos.

Se viene, pues, a la conclusión de que únicamente es aceptable, como fórmula de conexión entre justiprecios y valores fiscales, una solución de tipo catastral, semejante a la que se apuntó en el art. 101 de la Ley de Régimen del Suelo, que dispone la formación de índices municipales de valoración del suelo, sometidos a información pública y aprobados por las Comisiones Provinciales de Urbanismo, en todas las capitales de provincias y municipios de más de 50.000 habitantes.

Sin embargo, como decimos, en la Ley no hacía más que apuntarse el sistema. No se decía que tales índices pudiesen tener valor fiscal, ni siquiera en el ámbito de las Haciendas locales. Tampoco se determinaba

con claridad, en el estricto marco de las actuaciones urbanísticas, cuál hubiera de ser el alcance de los Índices de valoración, si han de entenderse como justiprecios expropiatorios prefijados e inatacables, cuando, en un caso concreto, la aplicación directa de los criterios valorativos de la Ley conduzca a un resultado distinto. Sin embargo, el art. 2 de la Ley de 21 de julio de 1962, con un criterio estrecho y conservador, limitó las posibilidades de los Índices municipales de valoración del suelo, al reducirlos tan sólo a la "consideración de justiprecio" en las expropiaciones por razón de urbanismo.

En todo caso resulta cada vez más evidente la necesidad de procurar por todos los medios la unificación entre Catastro, registros fiscales, índices municipales de valoración y justiprecios expropiatorios de los terrenos, sobre la base de aplicar con criterios uniformes los principios valorativos establecidos por la Ley de Régimen del Suelo, con carácter imperativo y general.

El sistema, en síntesis, podría articularse con arreglo al siguiente esquema:

1.º Tasación de todos los terrenos de acuerdo con su clasificación urbanística y con arreglo a las normas de valoración de la Ley del Suelo.

2.º Dicha tasación debería hacerse por la Administración y someterse a las garantías de información pública y posibilidad de impugnación mediante los recursos ordinarios.

3.º Una vez firmes, los valores así fijados serían inatacables, y se aplicarían a todos los efectos, tanto fiscales como urbanísticos, o expropiatorios, en el ámbito estatal o en el municipal.

4.º Tales valoraciones deberían ser sometidas a una revisión periódica, por ejemplo cada 3 años, con las mismas garantías que las previstas para su formación.

BIBLIOGRAFIA:

GONZALEZ PEREZ, J. "Comentarios a la Ley del Suelo" B.O.E. Madrid, 1968

MARTIN BLANCO, J. "La especulación del suelo en la problemática general urbanística" Revista Derecho Urbanístico, n.º 7, marzo-abril 1968.

RODRIGUEZ MORO, N. "En torno al problema de la especulación del suelo" Rev. Economía Financiera Española, MCMLXVI, n.º 13-14. Madrid.

Reseña de criterios jurisprudenciales

Planeamiento

De acuerdo con la clara doctrina del art. 44 de la Ley del Suelo, el Tribunal Supremo (S. 2-3-1971; A. 1.190), niega obligatoriedad a los Planes de ordenación urbana que se hallen en estado de elaboración, sin que hayan recibido aún la aprobación definitiva por parte de los órganos urbanísticos competentes, por lo que ese estado de pendencia o elaboración de una actuación de

planeamiento no puede impedir el otorgamiento de licencias de construcción con arreglo a la ordenación vigente, mientras las Corporaciones locales no hagan uso de la facultad de suspensión que les confiere el art. 22 de la Ley del Suelo, con los requisitos que en él se determinan.

Con este mismo criterio insiste, de manera más concreta, que no es necesaria la previa existencia de Plan parcial para el otorgamiento de li-

cencias, bastando con que el proyecto de edificación se ajuste a la normativa urbanística existente, en este caso al Plan general y a sus correspondientes Ordenanzas de edificación, para que sea procedente y haya de concederse la licencia habilitante de la construcción. Con ello parece confirmarse el hecho práctico, en casi todos los municipios, de la vigencia de las Ordenanzas de edificación tradicionales, comprensivas tanto de la reglamen-



tación del uso de los terrenos como de la construcción en sus aspectos puramente técnicos, escisión a la que se refiere la Ley del Suelo. Además, tales Ordenanzas tienen la gran utilidad práctica de permitir la aplicación del Plan general en ausencia de planes parciales.

La Sentencia que destacamos efectúa también una clasificación fundamental de los planes municipales, al hablar de que los generales se extienden a la totalidad del término municipal, pues los planes que afectan a parte del mismo tienen otra calificación conforme al art. 12, número 1, de la Ley del Suelo. De ello resulta que no hay más planes municipales, por razón de su base territorial, que los generales por un lado, y por otros los de reforma interior y los de extensión, que se caracterizan, así, por su independencia del Plan general. Por consiguiente, los planes parciales, aunque de base territorial también limitada, carecen de entidad propia, toda vez que representan una mera ejecución del Plan general.

De acuerdo con los principios de subsidiariedad y colaboración latentes en nuestra legislación urbanística, el Tribunal Supremo (S. 14-4-71; A. 2.212), admite de manera franca los planes y proyectos formados a iniciativa de los particulares, señalando que han de sujetarse a las normas procedimentales generales en cuanto no resulten afectadas por las especiales del art. 42 de la Ley del Suelo, afirmando que la aprobación inicial del proyecto no es materia de la potestad discrecional del Ayuntamiento, sino de índole reglada, y debe ser otorgada si aquél se ajusta al contenido que señala la Ley del Suelo y no se opone al Plan General de Ordenación, todo ello sin perjuicio de la procedencia o no de la subsiguiente aprobación provisional.

La obligatoriedad de la observancia de los Planes y los límites a que la propiedad privada queda consustreñida en el ejercicio de sus facultades dominicales, no obsta, según el art. 47, número 2, de la Ley del

Suelo, para que los Ayuntamientos puedan autorizar, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, y si no hubieren de dificultar la ejecución de los Planes, usos u obras de carácter provisional. Esta provisionalidad (S. 5-5-1971; A. 2.343) no está, pues, referida al acto de autorización, sino a la naturaleza del uso o de la obra. Además, el previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo ha de ser favorable, lo que le imprime carácter vinculante en el sentido de que sin ese dictamen favorable el Ayuntamiento no puede resolver sobre la concesión de la autorización. En todo caso, esa autorización provisional no caduca si en ella no se determinó plazo para su utilización, dado que éste no puede colegirse de ninguna otra norma y que tampoco se compagina con su carácter provisional.

Siguiendo una larga trayectoria no contradicha por la jurisprudencia, el Tribunal Supremo (S. 22-5-1971; A. 2.284) formula la declaración de que entre los diversos sistemas de actuación señalados en el art. 113 de la Ley del Suelo, puede el órgano gestor elegir el que tenga por conveniente, aunque este principio, ajustado a la letra de dicho precepto legal, ha suscitado abierta oposición de la doctrina por considerarlo incongruente con el principio de subsidiariedad que inspira la legislación urbanística.

De acuerdo con el anterior precepto legal del art. 113 de la Ley del Suelo, el art. 121 de la misma admite como uno de los sistemas de actuación de los planes de urbanismo la expropiación total de los terrenos de un polígono previamente delimitado con la sola existencia de Plan general. No obstante, la S. 26-4-1971 (A. 1.888) hace una aplicación de la Ley de 21 de julio de 1962 y del Decreto de 21 de febrero de 1963, que permiten la delimitación de Polígonos de actuación, existan o no confeccionados los respectivos Planes de ordenación urbana, generales o especiales, recordando que para la aplicación de este procedimiento

es necesario el concurso de cualquiera de estos tres supuestos: a) ejecución del Plan Nacional de la Vivienda; b) de los Planes generales, parciales y especiales de ordenación urbana, o c) de los Proyectos de servicios urbanos de inmediata realización.

Entre las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento que con carácter específico prevé la Ley del Suelo, figura la del art. 60 que, por su misma naturaleza (S. 3-5-1971; A. 2.341), no puede modificar las soluciones del mismo Plan, simplemente porque no aparezcan estéticas en el momento de realizarse. Así pues, las reglas del art. 60, aun siendo amplias, se circunscriben a una mera armonización dirigida, en consecuencia, a datos más accesorios que no incidan en el mercado de solares, como el estilo o carácter de la edificación, sus cerramientos de fachada, decoración y materiales empleados. De aquí que para la protección del patrimonio histórico-artístico y bellezas naturales, sea necesaria la catalogación previa que haga los conjuntos protegibles, tal como lo previene el art. 20 de la Ley del Suelo, sin que pueda dejarse a una resolución ocasional la determinación administrativa de protección.

El problema de la legitimación procesal para el ejercicio de la acción que otorga el art. 223 de la Ley del Suelo, al objeto de conseguir la observancia de esta Ley y de los Planes de ordenación urbana, sigue conservando una fresca actualidad. Por ello, la S. 15-4-1971 (A. 2.214) insiste con machacona reiteración, que este precepto consagra más que una acción pública, una acción popular que desborda el ámbito general atribuido a la legitimación y que supone un reconocimiento legal de que la materia urbanística y el respeto a los planes de ordenación de las ciudades, habilitan a cualquiera para acudir en su defensa sin necesidad de acreditar interés especial, y sin que el demandado pueda pretender su inadmisibilidad por falta

de legitimación. Además, dicha acción autoriza la interposición de los recursos administrativos anteriores a la vía jurisdiccional, es decir, que admitida la legitimación en vía administrativa, no puede después desconocerse en vía jurisdiccional.

Téngase en cuenta, sin embargo, que la virtualidad de las resoluciones judiciales en materia de urbanismo, puede quedar inoperante a través del portillo abierto en el art. 228 de la Ley del Suelo, para cuya aplicación (Auto 27-4-1971; A. 2.306) no se requiere más que la existencia de un fallo judicial firme en donde se acuerde desistir de la construcción o destruir alguna obra urbanística, sin otra necesidad de que dicha obra o construcción esté amparada por un acto administrativo dictado legítimamente, o sea, ante un acto legitimador de las obras.

Licencias municipales de construcción

Sabido es que la licencia de obra es el arma decisiva de control del urbanismo por los municipios, logrando a través de ella, de una manera práctica y eficaz y en la fase de ejecución del planeamiento, vincular la competencia urbanística a los Ayuntamientos. En efecto, en materia de concesión o denegación de licencias de obras (S. 20-2-1971; A. 794), el principio general normativo es el que afecta esas determinaciones al Ayuntamiento por ser él competente para ello, conforme dispone el art. 202 de la Ley del Suelo.

No obstante, la posible subrogación de la Administración Central en la local no sólo está prevista en el texto de la Ley del Suelo, sino que incluso se aplica con un amplio criterio por la jurisprudencia. Así, la citada Sentencia, indica que también con carácter general se prevé la posibilidad de privar a los municipios de esa competencia, cuando muestran notoria negligencia en el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas —arts. 205 y 206 de la Ley

del Suelo— admitiendo la subrogación de los órganos estatales, y concretamente en orden a las licencias de construcción, el art. 9, número 7, del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, prevé la subrogación en favor de la Comisión Provincial de Urbanismo, invocando todavía la Sentencia como otro argumento en favor de tal sustitución que “la competencia urbanística de los municipios ha sido absorbida prácticamente por los órganos centrales o periféricos de la Administración Central”. No hay, por el contrario, sustitución o subrogación en el lugar de la Corporación municipal por la Comisión Provincial de Urbanismo (S. 9-3-1971; A. 959), cuando ésta conoce en alzada de un acuerdo municipal en el que se decidió sobre suspensión de licencias, porque entonces se mueve dentro de la competencia que le confiere el art. 220 de la Ley del Suelo en relación con el 22 del mismo Cuerpo legal, ejerciendo un control propio de este recurso de alzada, por lo que en este caso, el Ayuntamiento podrá recurrir frente al acto decisorio de la Comisión Provincial.

El problema de la naturaleza, todavía hoy debatidísimo, se esclarece de manera radical, con relación a las licencias urbanísticas, por la jurisprudencia, considerando (S. 9-3-1971; A. 1.268; S. 19-4-1971; A. 2.238) que la intervención administrativa de las Corporaciones locales en la actividad y propiedad de los administrados, es eminentemente reglada y debe concretarse al examen de las condiciones y requisitos que pautan y desarrollan a efectos urbanísticos la titularidad dominical. Se trata, pues, de una típica licencia de policía, de naturaleza reglada, cuya finalidad es que la utilización del suelo se haga de acuerdo con las leyes y planes de urbanismo. Por ello, la S. 1-3-1971 (A. 1.188) reitera que el hecho de iniciar unas obras sin haber obtenido la previa e inexcusable licencia municipal, constituye una auténtica infracción urbanística, sancionada con la multa

prevista en el art. 215 de la Ley del Suelo, y que autoriza la adopción de las medidas de suspensión que prevé el párrafo 1 del art. 171, toda vez que la sujeción a la licencia de obras no tiene otro objetivo que impedir la vulneración de los Planes de ordenación.

Ese carácter reglado de la licencia urbanística, debe medirse (S. 9-3-1971; A. 1.268) en función de las disposiciones vigentes en el momento de la petición o solicitud, aunque en el tiempo que medie entre la petición y su resolución, el ordenamiento legal sobre la materia variase, condicionados, claro es, estos principios, al hecho de lo que sobre tal cuestión (de verdadero derecho intertemporal) pueda disponer la nueva ordenación.

No obstante, el Tribunal Supremo (S. 25-3-1971; A. 1.725) contempla el caso singular de que, ordenado en virtud de ejecución de sentencia firme el derribo de una edificación, por virtud de unas nuevas Ordenanzas, se haga posible la construcción que antes no lo era y se había ordenado demoler. Ante semejante situación entiende aplicable la presencia normativa de una imposibilidad legal de cumplimiento encajada en el artículo 107 de la Ley Jurisdiccional, por lo que considera acertada la solución de sustituir el derribo por la indemnización de daños y perjuicios, apoyándose en que “en realidad, y con arreglo al art. 172 de la Ley del Suelo, y en caso de que la licencia de obra hubiese sido otorgada erróneamente, la Corporación o autoridad podía, de acuerdo con lo que previene el párrafo b) del número 2 del art. 171, legalizar las obras y autorizar los usos que se acomoden a ellas” que es lo sucedido en el caso contemplado.

Claramente resulta de la jurisprudencia reseñada que la intervención, el control administrativo de la actividad urbanística, es preventivo a través de la obtención de una previa licencia. Este carácter preventivo se acentúa con la norma del art. 22 de la Ley del Suelo que, a fin de evitar que durante el período de es-



tudio, reforma o modificación de una ordenación urbana, el otorgamiento de licencias pueda impedir su perfecta realización, admite la posibilidad de suspensión temporal de las licencias, suspensión que, sin embargo, se subordina al cumplimiento de determinados requisitos (S. 2-3-1971; A. 1.190) dado que el susodicho art. 22, como restrictivo que es de las facultades dominicales p. la edificación y sus derivados, requiere para su efectividad, de una parte, perimetración previa totalmente determinada de los terrenos que por excepción trata de comprender, y de otra parte, una también previa publicidad de esa medida de excepción hecha notoria a través del "Boletín Oficial de la Provincia".

Es loable, en esta materia de licencias, la flexible interpretación que del art. 67 de la Ley del Suelo efectúa la Sentencia 27-2-1971 (A. 1.180) la cual, frente a una denegación de licencia por considerar que la parcela donde se pretende emplazar el edificio no tiene la calificación de solar por carecer de los servicios mínimos de urbanización, sienta la tesis de que, aun siendo cierta la carencia de los servicios mínimos exigidos en el art. 63 de la Ley del Suelo, si existe Plan parcial y Proyectos de urbanización promovidos por el Ayuntamiento y definitivamente aprobados, pero no ejecutados, lo que hace que no deba resultar perjudicado el administrado, por un retraso municipal que puede subsanarse por el mismo haciendo la urbanización simultánea a la edificación. Y a ello precisamente se comprometen los peticionarios de la licencia al manifestar la voluntad de asumir las obligaciones urbanísticas que legalmente correspondan según el Plan en vigor, así como las demás de carácter sanitario y fiscal, con lo que la solicitud de licencia queda amparada dentro del número 2 del art. 67 citado, cuya finalidad es evitar que surjan viviendas o edificaciones sin que tengan los requisitos mínimos indispensables de urbanización.

Edificaciones inadecuadas

Vuelve a insistir la jurisprudencia sobre el concepto de edificación inadecuada, diciendo (S. 5-3-1971; A. 1.219) que se entenderá por tal la que se halle en alguna de las situaciones establecidas en los tres apartados del art. 5 del Reglamento de Edificación forzosa y Registro Municipal de Solares de 5-3-1964, por lo que es suficiente la concurrencia de una sola de las causas señaladas en los mismos para que el inmueble quede sometido al régimen de edificación forzosa.

Estas edificaciones "inadecuadas" tipificadas en el art. 5 del Reglamento de Edificación forzosa, se diferencian netamente de las "fuera de ordenación" del art. 48 de la Ley del Suelo, las cuales (S. 15-4-1971; A. 784) suponen tres requisitos: a) demostración de que el edificio fue construido con anterioridad a la aprobación del Plan general o parcial; b) que está fuera de la ordenación prevista en los mismos, y c) que pueda edificarse en el solar en que se levanta la actual construcción. Además, estas edificaciones fuera de ordenación no se dispone que sean derribadas, antes al contrario, se pone en manos del propietario la facultad de conservarlas hasta que fueran declaradas ruinosas, o de solicitar su demolición sujetando la nueva al Plan aprobado. Inversamente, en el caso del art. 142 de la Ley del Suelo en relación con el art. 5 del Reglamento de Edificación forzosa, es necesaria la inclusión de la edificación en el Registro Público de Solares.

De todos modos, el art. 48 de la Ley del Suelo no empece ni limita la aplicación del número 3 del artículo 142 de la misma Ley, puesto que (S. 9-3-1971; A. 1.269), aunque las consecuencias de ambos preceptos sean diversas, ello no implica que la base fáctica que engendra su aplicación no pueda tener cabida en ambos, porque puede darse el caso y el hecho que se da con frecuencia, de edificación e instalaciones origi-

nadas con anterioridad a un Plan general o parcial, que al mismo tiempo que contrarias al mismo como "fuera de ordenación", sean "inadecuadas" al lugar en que radiquen, y la elección de la norma en tales casos, para regir su situación, corresponderá a aquella persona a quien va dirigida, pues no se le puede compeler a seguir camino distinto del que estimara más beneficioso para su derecho.

Dentro de las causas de inadecuación, la del apartado c) del número 5 del art. 5.º del Reglamento de Edificación forzosa, requiere (S. 15-4-1971, A. 784; S. 25-6-1971, A. 1.837; S. 12-3-1971, A. 1.314) simultáneamente dos requisitos: a) manifiesta desproporción con la altura que permitida por las Ordenanzas sea corriente en la zona o deba serlo como consecuencia de haberse iniciado la acción conformadora del Plan; b) existencia de alguna de las causas de desmerecimiento que enumera.

Por lo demás, para la apreciación de la situación de edificación forzosa con todas las consecuencias que semejante calificación lleva aparejada, la facilita el art. 142, número 3, de la Ley del Suelo ampliando el concepto de solar, hasta incluir en él a las fincas en que existan construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas al lugar en que radiquen, lo que debilita la importancia real o supuesta de la existencia de una pluralidad de fincas. Afirmando la S. 18-3-1971 (A. 1.314), que a falta de reconocimiento judicial de los signos externos para calificar si existe unidad o pluralidad de fincas, que es la mejor prueba en contra de la presunción tabularia de los libros hipotecarios, hay que atender preferentemente para dilucidar la cuestión al Registro de la Propiedad.

Edificaciones ruinosas

La complejidad de la problemática de la ruina en su concepto, causas y clases, es abordada de nuevo



por la jurisprudencia más reciente, aunque no siempre con la deseable claridad y precisión.

El concepto de edificación ruinosa (S. 2-3-1971; A. 1.191) es unitario en el orden físico y jurídico, puesto que afecta al edificio en su conjunto, salvo la existencia de cuerpos de construcción independientes. No parece, sin embargo, que la unidad jurídica del concepto sea en abstracto, sino proyectada sobre la realidad concretamente contemplada. En efecto, la S. 1-3-1971 (A. 1.187) alude a una ruina inminente encuadrada en el número 4 del art. 170 de la Ley del Suelo, y la S. 15-3-1971 (A. 1.280) admite la ruina parcial, pues, si bien dice que se hace preciso en esta materia partir del concepto unitario y técnico de la declaración administrativa de ruina, al sentarse la necesidad de aceptar un criterio de unidad predial, añade la salvedad de que se trate de un supuesto excepcional de predio urbano formado de cuerpos físicos con estructuras independientes que permitan una declaración de ruina parcial. Se puntualiza, además (S. 3-2-1971; A. 953), que la unidad registral de la finca no impide la existencia en ella de dos cuerpos de edificación distintos e independientes.

La primera causa de la declaración de ruina que menciona el artículo 170 de la Ley del Suelo —daño no reparable técnicamente por medios normales—, la esclarece la jurisprudencia diciendo (S. 15-3-1971, A. 1.281; S. 27-3-1971, A. 1.728) que los medios anormales son los que exigen una demolición previa que implica reconstrucción, pues las obras de reconstrucción no tienen el carácter de medios normales; así como aquellas obras que han de efectuarse conjuntamente con las de la finca colindante, pues ello supone una condición que contraría la posibilidad de reparación por medios normales, ya que para que ésta se dé, ha de partirse de que su realización puede llevarse a cabo contando con los elementos de su propia edificación.

En igual sentido, la S. 2-3-1971 (A. 1.191), no considera medios normales los deterioros o desperfectos que sean de indiscutible naturaleza reconstructiva, y no de mera reparación o conservación. Por consiguiente, los medios típicamente normales son las obras de conservación y reparación. A ellas se añaden generalmente (S. 1-3-1971, A. 1.187; S. 15-3-1971, A. 1.281) las obras de consolidación, aunque en este punto la trayectoria jurisprudencial no es tan rectilínea, pues la S. 20-4-1971 (A. 2.240) apunta la idea de que los medios normales son obras de reparación que no alcancen a la idea de consolidación.

En cualquier caso, la causa de ruina del ap. a), número 2 del art. 170 de la Ley del Suelo, tiene, en principio, entidad autónoma, pues opera (S. 2-3-1971; A. 1.191) con independencia de que el coste de reparación exceda o no de la mitad del valor de lo edificado con exclusión del suelo, toda vez que basta la concurrencia de cualquiera de las causas del citado art. 170 para que este precepto sea aplicable. A pesar de ello, no puede negarse que prácticamente el empleo de medios anormales de reparación lleva aparejado un mayor coste de las obras, lo que explica que la S. 15-3-1971 (A. 1.281) conexione las causas a) y b) del número 2 del art. 170, por razón de su transfondo económico. Por lo demás, se reitera el criterio (S. 2-3-1971; A. 1.191) de que en el coste de reparación se ha de tener en cuenta únicamente el valor actual del edificio afectado, excluyendo el suelo, y que esta causa debe encontrarse constatada en autos con las apropiadas demostraciones valorativas.

Perfila también nuestro más Alto Tribunal la causa de ruina comprendida en el ap. c), número 2 del art. 170 de la Ley del Suelo. Con ella se hace referencia a los casos de obras consolidadoras y estructurales prohibidas por las Ordenanzas (S. 6-3-1971; A. 1.222), por estar el edificio fuera de alineación urbana. En efecto, las circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición

del inmueble (S. 3-2-1971; A. 953), en consonancia con el art. 48 de la Ley del Suelo, “han de referirse sustancialmente a encontrarse aquél en contraposición al Plan de ordenación”. Esto se explica (S. 27-3-1971; A. 1.728) porque dicho art. 48, al consentir solamente pequeñas reparaciones en los inmuebles situados fuera de ordenación, los sitúa en el ap. c) y los comprende en el concepto legal de ruina que regula el art. 170 de la Ley del Suelo. Por consiguiente, la causa de ruina de que se trata, procede (S. 15-3-1971, A. 1.281; S. 17-3-1971, A. 1.577) cuando el edificio esté afectado por las condiciones urbanísticas que rigen la construcción según los Planes de ordenación y las Ordenanzas municipales, tanto constructivas como higiénicas, lo que no permiten las obras de reconstrucción, reparación y consolidación.

La aplicación de las causas del art. 170 de la Ley del Suelo (S. 17-3-1971; A. 1.577), ha de efectuarse sobre una base fáctica apreciable a través de los dictámenes técnicos, pues es reiterada doctrina del Tribunal Supremo (S. 15-3-1971; A. 1.280) que en esta materia los Ayuntamientos actúan con facultades regladas, debiendo por ello de enjuiciarse las condiciones de seguridad de los inmuebles con criterios eminentemente técnicos, sirviendo de base los informes técnico-facultativos.

Finalmente, aclara la jurisprudencia (S. 2-3-1971; A. 1.191) que la circunstancia de que por no haber llevado a cabo la propiedad en tiempo oportuno las obras necesarias para evitar el estado actual del edificio, contribuyendo a su situación de ruina, no puede ser óbice para que la misma se declare, porque la seguridad de las personas, que es lo que está en juego en esta materia, no permite tales disquisiciones, y menos dilaciones en el pronunciamiento, lo que no cierra el derecho del perjudicado para repetir el daño o perjuicio contra el culpable del mismo.