
EXCMA. AUDIENCIA TERRITORIAL DE ZARAGOZA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
Recurso n.º 242/1987. Sentencia n.º 131 (2-2-1988)
Expediente: 442.580/1986

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

DECLARACIÓN DE RUINA.

Ruina técnica y económica.

Expediente declaración de ruina.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE, en funciones

D. Antonio Cano Mata

MAGISTRADOS

D. Javier Casamayor Pérez (*Ponente*)

D. Antonio Pastor Oliver

En Zaragoza, a dos de febrero de mil novecientos noventa y ocho.

Son objeto de impugnación las resoluciones del Consejo de Gerencia de Urbanismo de 8 de octubre de 1986 y de 4 de febrero de 1987, esta última en reposición, denegando declaración de ruina del inmueble sito en calle ... de Zaragoza.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

1.º – RESULTANDO: Que de las actuaciones administrativas aparece que los actores en 30 de mayo de 1986 solicitaron del Ayuntamiento de Zaragoza declaración de ruina del edificio de su propiedad y seguido expediente contradictorio, tras efectuar la propiedad obras urgentes de recalce de un pilar sin base, recayó resolución de 8 de octubre de 1986 declarando no haber lugar al estado de ruina, recurrido en reposición y desestimado en acuerdo de 4 de febrero de 1987.

2.º – RESULTANDO: Que previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su interposición y recepción del expediente, dedujeron los actores demanda, en la que tras alegar los hechos y fundamentos que estimaron oportunos, pidieron se dictase en su día sentencia anulando los acuerdos recurridos y declarando alternativamente la ruina técnica o económica, con condena en costas a la demandada.

3.º – RESULTANDO: Que la Corporación demandada, en la contestación a la demanda, se opuso a la pretensión actora y pidió que la sentencia desestimase el recurso interpuesto. Emplazados los inquilinos del edificio se personaron algunos en autos y posteriormente se apartaron del recurso.

4.º – RESULTANDO: Que recibido a prueba, se admitieron las propuestas, practicándose con el resultado que obra en la pieza unida, señalando para celebración de vista el 27 de enero próximo pasado en que tuvo lugar.

5.º – RESULTANDO: Que en la tramitación de estos autos se han seguido las normas de procedimiento.

Siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Javier Casamayor Pérez.

VISTAS las disposiciones legales citadas por las partes; y:

1.º – CONSIDERANDO: Que en este proceso se somete a la facultad revisora de esta jurisdicción, la conformidad con el ordenamiento jurídico de las resoluciones del Consejo de Gerencia de Ayuntamiento de Zaragoza de 8 de octubre de 1986 y 4 de febrero de 1987 por las que en la primera se denegaba la solicitud de los actores de declaración de ruina de un inmueble de su propiedad sito en la calle ... de Zaragoza y en la segunda se denegaba el recurso de reposición.

2.º – CONSIDERANDO: Que la declaración de ruina de un edificio es un acto administrativo municipal que corresponde a los Ayuntamientos por afectar a la policía urbana, en evitación de daños o perturbaciones en personas o cosas; es un acto objetivo, independiente de las causas o circunstancias motivadoras y ajeno a las consecuencias que tal declaración pueda comportar en los intereses de los afectados, que no puedan tomarse en consideración, a los efectos de tal declaración, es un acto reglado, sometido a una serie de normas para ver si concurren o no los supuestos a que se refiere el art. 183 de la vigente Ley del Suelo, constituyendo un presupuesto esencial que exige un determinado procedimiento contradictorio en donde se decide una cuestión de hecho, consistente en la determinación del estado físico que mantiene el inmueble en orden a su seguridad y estabilidad, de todo lo cual se desprende la trascendental importancia de los dictámenes técnicos, que han de ser ponderados y valorados con arreglo a las normas de la sana crítica, a la luz de los preceptos legales y doctrina jurisprudencial que las interpreta.

3.º – CONSIDERANDO: Que pese a la escasa reglamentación en materia de ruina de edificios, circunscrita casi exclusivamente a lo preceptuado en el art. 183 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística, la jurisprudencia ha creado una doctrina casi unánime, distinguiendo además de la ruina inminente, tres distintos supuestos, correspondientes a los apartados a, b, c del nº 2 del art. 183 citado, es decir, las ruinas denominadas física, económica y urbanística. En autos, abandonado el concepto de ruina inminente al haber procedido los actores a la reparación o recalce del pilar que se encontraba sin base por el que se inició el expediente, invocan con carácter alternativo las denominadas ruinas física y económica, debiendo precisar que para la primera, es decir, daño no reparable técnicamente por los medios normales, también denominada ruina técnica acontecerá siempre que la reparación —medio normal— sea superado y precise reconstrucción —medio anormal— referida a importantes elementos estructurales, vigas, entramados, cubiertas..., es decir, aquellas partes del inmueble que son esenciales para su seguridad, habiendo interpretado el T.S. en multitud de resoluciones que por conocidas no es preciso citar, que el daño no es reparable por medios normales cuando las obras precisas implican sustitución por derribo y reconstrucción de muros, sue-

los, techos, cubierta, calces, anclajes... etc. Para la ruina económica se precisa que el coste de la reparación sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el del solar. Y todo ello acreditado mediante el correspondiente informe pericial, por cuanto los peritos son los que poseen conocimientos científicos apropiados, teniendo prevalencia por su presunción de imparcialidad debido a su alejamiento de los intereses en juego de las partes el emitido por los técnicos municipales y el de los nombrados judicialmente, sobre todo si es por insaculación, sobre los aportados por los interesados; los de superior titulación sobre el de los de inferiores estudios y finalmente los de la mayoría sobre los de la minoría.

4.º – CONSIDERANDO: Que en el expediente y en autos existen los siguientes dictámenes periciales: 1) En el expediente, a instancia de la propiedad, de los Arquitectos Superiores D. J., y D. J. C. F., de fechas 24 de febrero y 29 de mayo de 1986, valorando el edificio en 2.500.000 pts. y las obras de reparación en 4.500.000 pts.; 2) En el expediente de Arquitecto Superior Municipal, de fecha 18 de agosto de 1986, valorando el edificio en 7.724.246 pts. y el coste de las reparaciones en 3.316.554 pts., y 3) En este juicio, emitido por Arquitecto Superior D. J. G. T., nombrado por insaculación, de fecha 2 de diciembre de 1987, emitido bajo juramento y con posibilidad de haber sido ampliado o aclarado por haberse efectuado en presencia de las partes, que por su extensión, precisión y minuciosidad causa mayor convicción, describiendo las deficiencias entre las que relata la de la cubierta en mal estado en un 60% del total de la superficie, los forjados de los pisos en un 25%, grietas en los muros de cajas y correas de la escalera y medianil, existencia de humedades... haciendo constar que en algunas casas las obras a realizar son de auténtica reconstrucción, dado que suponen una previa demolición de lo existente para poder construir lo nuevo, tal y como ocurre con algunas partidas de la estructuras tales como cubierta y forjados, valorando las obras necesarias en 8.113.160 pts.

5.º – CONSIDERANDO: Que por lo anteriormente consignado es de ver que existen las ruinas técnica y económica alternativamente solicitadas en la demanda; la primera por cuanto del dictamen del Arquitecto Superior Sr. G. T. la reparación significa demolición de la cubierta y forjados, aquella en un 60% para poder arreglarla y la segunda por cuanto aceptando como valoración la del Arquitecto Municipal respecto al edificio de 7.724.246 pts. las obras de reparación serían de 8.113.160 pts. según dictamen del Arquitecto Superior Judicial.

6.º – CONSIDERANDO: Que a la anterior conclusión no obsta el que a tal situación ha podido llegarse a consecuencia de la desidia y dejación en el cumplimiento de sus obligaciones por parte de la propiedad, puesto que es doctrina jurisprudencial constante que las responsabilidades en que hubiere podido incurrir son ajenas al expediente administrativo de ruina.

7.º – CONSIDERANDO: Que en materia de costas no procede hacer expresa condena.

áreas urbanas con características diferentes derivadas de los distintos tamaños de las parcelas y sus usos y de que parte de la red viaria delimitante de las Áreas U-51-3 y U-51-4 no ha sido objeto de su prolongación natural a través del Área U-51-1. Finalmente las conclusiones del perito son contundentes en cuanto sientan que no existe una identidad total entre las tres Áreas de Intervención que exija un tratamiento igual para las mismas en el Plan General; aunque hubiera sido deseable un tratamiento uniforme habida cuenta la unidad global de las tres Áreas en aspectos esenciales, si bien tal tratamiento no lleva a igualar la edificabilidad y densidad de viviendas en las mismas, ya que los criterios seguidos en su delimitación así como las cargas de urbanización que soportan no son idénticos. Ciertamente, como distingue el Ayuntamiento de Zaragoza, no estamos aquí ante un problema de clasificación del suelo en cuanto ésta se ciñe a la categorización del mismo según su destino urbanístico, en urbano, urbanizable y no urbanizable; sino en un tema de calificación en cuanto ésta se aplica para designar la subdivisión en zonas de las resultantes de la clasificación, asignándoles determinados usos e intensidades. La clasificación es la primera de las determinaciones generales de todo Plan General según el artículo 12.1.a); la asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas se contempla en el apartado 2.1.b) del precepto. El Plan General ha tenido en cuenta diversos aspectos diferenciales entre las tres Áreas para fijarles tratamientos diferentes en diversos puntos, entre ellos el de la densidad. La prueba pericial no ha acreditado en lo más mínimo que la potestad discrecional de la Administración en el ejercicio del «ius variandi» en lo que se refiere el tema general de la calificación del suelo tal como ha quedado reseñado, haya incurrido en irracionalidad, error, extralimitación legal o desviación de poder. En último caso la posibilidad de una desigualdad para la empresa apelante en la distribución de los beneficios y cargas del planeamiento, puede y debe corregirse en la fase de ejecución del mismo mediante los adecuados mecanismos establecidos en el ordenamiento urbanístico, concretamente en este caso a través del instituto de reparación del artículo 97 de la Ley.

QUINTO. – Lo anterior expuesto y razonado, a mayor abundamiento de cuanto se dice en la sentencia de instancia, propicia un pronunciamiento confirmatorio de la misma, con desestimación de la apelación entablada; si bien sin expresa condena en costas al no apreciarse para ello motivos de los contemplados en el artículo 131 de la Ley de Jurisdicción.

FALLAMOS

Que desestimando, como desestimamos, la apelación interpuesta por el Procurador Sr. O. de S. en nombre de P. contra la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Territorial de Zaragoza con fecha 9 de marzo de 1988 en el recurso 602/87 debemos confirmar y confirmamos la meritada sentencia por ser ajustada a derecho; sin costas.

Así por esta nuestra sentencia que se insertará en la Colección Legislativa, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.