
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 33/2002
Sentencia nº 146 (2-06-2003)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

RUINA. NO DECLARACIÓN DE. EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Expediente administrativo de averiguación del estado físico del edificio.

Determinación del coste de las obras de reparación por importe superior al 50% del valor actual de la construcción excluido el valor del terreno.

Reconocimiento del derecho del recurrente a que se declare la ruina económica del edificio.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 2 de junio de 2003, habiendo visto los presentes autos el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez, con destino en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso: Recurrentes D. C.C.N.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza.

Codemandada D^a I.J.S.B.

SEGUNDO.- Actuación recurrida: Acuerdo del Teniente Alcalde Delegado del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 13 de diciembre de 2001 que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de 5 de abril de 2001 que declara en estado de no ruina económica a la edificación sita en C/ Marcos Zapata de esta ciudad (exp. 3.024.069/2000).

TERCERO.- Procedimiento: Interposición del recurso el 26 de enero de 2002.

Demanda el 18 de julio de 2002.

Contestación a la demanda de la Administración el 6 de septiembre de 2002.

Por Auto de 27 de septiembre de 2002 se decretó nulidad de actuaciones al no haber sido debidamente emplazadas determinadas interesadas en el pleito.

Contestación a la demanda por la codemandada el 31 de octubre de 2002.

Apertura del proceso a prueba el 4 de noviembre de 2002, practicándose por la parte recurrente pericial a practicar por el Arquitecto D. J.J.G.P.

Conclusiones de la parte recurrente el 7 de febrero de 2003.

Conclusiones de la demandada el 14 de febrero de 2003.

Concluso para Sentencia el 10 de marzo de 2003.

CUARTO.- Cuantía: Inferior a 18.000 euros.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente: 1. Estimación de la demanda y Nulidad del acto recurrido.

2. Reconocimiento de situación jurídica individualizada consistente en que se declare la ruina económica del edificio sito en C/ Marcos Zapata de esta Ciudad.

3. Imposición de costas a la Administración demandada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) Se inició expediente de ruina del edificio objeto del recurso (que es el edificio secundario a otro principal y que recae a la fachada de la calle y que ya está demolido), aportando el recurrente informe del Arquitecto D. O.L.L., de 4 de febrero de 2000 en el que se valoraba el edificio de 430.853 ptas. y las obras de reparación en 1.125.145 ptas., lo que determinaba que las reparaciones fuesen superiores al 50% del valor de la edificación.

b) Tramitado el procedimiento administrativo el informe municipal de 22 de enero de 2001, valora el edificio en 1.237.397 ptas. y las obras de reparación en 380.260 ptas., por lo que declara el edificio en no ruina económica al no superar éstas el 50% del valor del edificio.

c) Tras la prueba pericial practicada en el presente pleito por el Arquitecto D. J.J.G.P., sostiene el recurrente la declaración de ruina económica pues en el pericial se valora el edificio en 879.200 ptas. (5.284,10 euros) y las obras de reparación en 1.328.748 ptas. (7.985,94 euros).

d) Considera que es más acorde con el estado actual del edificio el informe pericial practicado por el perito judicial y que en el informe del Ayuntamiento no se han computado partidas que deben incluirse para la valoración de las reparaciones tales como vertido y saneamiento, electricidad y fontanería.

SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada y codemandada: Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

a) Presunción de validez de los informes municipales, tratándose de una cuestión fáctica la declaración de ruina económica, habrá de estar a la prueba pericial que se practique.

b) La codemandada alega que por parte del propietario ha habido dejación de las obligaciones de mantenimiento del edificio, sin que admita las valoraciones efectuadas por el perito de parte.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Es evidente que aquí nos encontramos ante un pleito en el que lo fundamental es la declaración probada de unos hechos —la valoración de los costes de reparación y del edificio— sobre los que aplicar la consecuencia jurídica que no se discute por ninguna de las partes del recurso, que de conformidad a lo dispuesto en los arts. 183.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, art. 12 del Reglamento de Disciplina Urbanística y art. 191.2 de la Ley 5/99 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón vigente ahora, se declarará en estado de ruina un edificio cuando el coste de las obras de reparación sea superior al 50% del valor actual de la construcción, excluido el valor del terreno.

Previamente a valorar los datos fácticos que se deducen de los informes periciales que se contienen en el expediente y en este pleito es preciso hacer un breve recorrido por las consideraciones jurídicas aplicables al caso, que se deducen de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo.

En primer lugar que la declaración de ruina es un hecho objetivo y que es independiente de la causa y del comportamiento del propietario del inmueble, STS de 27 de enero de 1998 —RJ 1998/1879—, en esta Sentencia y en la STS de 28 de junio de 1999 —RJ 1999/5292— se sostiene que los datos fácticos a tener en cuenta para la declaración de la ruina económica no son los que se obtuvieron en la fase del expediente, sino los que se ofrecen en sede judicial, pues son más cercanos a la realidad objetiva del inmueble y ello por el carácter evolutivo de la ruina. Que el valor de los gastos de reparación del edificio incluyen todas las obras necesarias para mantener el edificio en estado de seguridad, salubridad y habitabilidad y no sólo para mantener el edificio en pie (STS de 22 de noviembre de 2000 —RJ 2000/9061—) de forma que el edificio esté en condiciones de ser habitado en el momento en que se hace la valoración, incluyendo las partidas que sean necesarias para la habitabilidad aunque el edificio no las tuviera en el momento de su construcción (STS 3 de junio de 1999 —RJ 1999/3653—). De ahí que el Alto Tribunal incluya como partidas que deben incluirse en los gastos de conservación las de alicatados, instalación eléctrica, pintura (STS de 22 de mayo de 2001 —RJ 2001/3793—) y las de puertas, ventanas, instalación eléctrica (STS de 30 de marzo de 2001 —RJ 2001/3018—).

Y en segundo lugar que para la obtención de estos datos fácticos la Jurisprudencia del Tribunal Supremo tiene reiteradamente dicho (STS de 6 de abril de 2000 —RJ 2000/3837—) que frente a los informes de parte, deben prevalecer los informes técnicos municipales por la independencia y objetividad de los técnicos que los dictan. Y que frente a éstos últimos, sólo la emisión de un dictamen pericial que reúna los requisitos de imparcialidad, objetividad y contradicción (art. 610 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, actualmente art. 335 y siguientes de la Ley 1/2000) permite fundar un juicio técnico contrario al de la Administración que se demanda.

SEGUNDO.— Pues bien en el presente caso el informe pericial practicado en autos y al que se le presume imparcialidad y objetividad, al ser designado por insaculación por lista y además una mayor cercanía a la situación actual del edificio, no deja dudas sobre la obligación de declarar la ruina económica del edificio. Según este informe el edificio (traducido todo a euros) se valora en 5.284,10 euros, siendo el 50% de este valor 2.642,05 euros y los gastos y obras de reparación ascienden a 7.985,94 euros. Por lo que siendo superior el valor de la reparación al 50% del valor del edificio ha de estimarse el presente recurso.

Aún cuando ni la Administración demandada ni la codemandada en el proceso realizan crítica alguna a la valoración del perito judicial, se ha de indicar que esta valoración permite ver lo infundado del informe municipal, de conformidad a la doctrina jurisprudencial antes vista.

Así en el informe municipal se dice que la valoración de las obras de reparación alcanzan 2.285,40 euros, lo que en principio sería inferior al 50% de la valo-

ración del edificio del perito judicial (2.642,05 euros). Sin embargo, y como ya denunciaba el recurrente en su recurso de reposición en el informe municipal, no se hace mención a partidas que debían integrar las obras de reparación. No se valoran las partidas de saneamiento (464,37 euros) cuando el propio informe habla de la existencia de fugas y humedades, las de electricidad (750 euros) cuando el informe habla de adecuación a los requerimientos de red de baja tensión como dice el Tribunal Supremo, las de alicatado (607,06 euros) y de instalación de la cocina, adecuándola a condiciones mínimas de habitabilidad (680 euros) como también obliga el Tribunal Supremo y ello sin sumar las partidas de cambio de tabiques, que pudieran ser obras distintas a las de mera habitabilidad. Es evidente que si sumamos estas partidas (2.501,37 euros) incluso a las partidas fijadas por la Corporación nos daría una cifra de obras de reparación (2.285,40 más 2.501,37 igual a 4.786,77 —y ello sin sumar a éstas últimas partidas ni beneficio, ni gastos—) que supera no sólo el 50% del valor del edificio tal y como lo valora el perito (2.642,05), sino incluso superior al valor dado por el informe municipal al edificio (3.718,45).

TERCERO.— Procede en consecuencia la estimación de la demanda condenando a la Administración a que declare la ruina económica del edificio, sin que de conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, se infieran méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Estimar el presente recurso nº 33/2002, interpuesto por D. C.C.N. presentado por el Procurador D. C.A.S. y en consecuencia:

PRIMERO.— Declarar no ser conforme a derecho la actuación recurrida.

SEGUNDO.— Reconocer como situación jurídica individualizada el derecho del recurrente a que se declare el edificio objeto del recurso en ruina económica.

TERCERO.— No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso. Contra esta sentencia no cabe interponer recurso de apelación.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.