

EXCMA. AUDIENCIA TERRITORIAL DE ZARAGOZA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
Recurso n.º 837/1985. Sentencia n.º 178 (12-3-1987)
Expediente: 13.565/1981 - 55.091/1981 - 39.468/1982 -
43.737/1982

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA.
RUINA ECONÓMICA, DECLARACIÓN.
Expediente contradictorio. Ruina económica.
Denegación. Orden de reparación.
Doctrina: supuestos, valoración.

Ilmos. Sres. MAGISTRADOS
PRESIDENTE D. Antonio Cano Mata
D.Rafael Galbe Pueyo D. Javier Casamayor Pérez (Ponente)

En Zaragoza, a doce de marzo de mil novecientos ochenta y siete.

Es objeto de impugnación la resolución del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 30 de octubre de 1985 por la que se rechaza la declaración de ruina de la casa de la C/... de esta ciudad y contra la denegación por silencio administrativo del recurso de reposición formulado el 14 de noviembre del mismo año.

Procedimiento: Ordinario.
Cuantía: Indeterminada

1.º - RESULTANDO: Que de las actuaciones administrativas derivan los siguientes antecedentes: Es parte actora, como propietaria de la casa de la C/... de Zaragoza, solicitó expediente contradictorio con el inquilino del inmueble, sobre ruina económica y tramitado por el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, recayó resolución de 30 de octubre de 1985 denegatoria de su pretensión y recurrida en reposición el 14 de noviembre de 1985 fue confirmada por ficción legal de silencio administrativo.

2.º - RESULTANDO: Que previa admisión a trámite del recurso, publicación de edictos y recepción del expediente administrativo, formuló la actora demanda en suplica de que se dicte sentencia por la que declare: 1) Que el acuerdo del Consejo de Gerencia del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza de 30 de octubre de 1985, por el que no se considera en estado de ruina la casa de la calle..., de esta ciudad, no es ajustado a derecho. - 2º) Que la denegación por silencio administrativo del recurso de reposición interpuesto contra dicho acuerdo con fecha 14 de noviembre de 1985 no es ajustado a derecho. - 3º) Que, en consecuencia, los referidos acuerdos y actos administrativos deben ser anulados, dejándolos sin ningún valor ni efecto. - 4º) Que la casa de la calle,,, de

Zaragoza, está en estado de ruina administrativa como consecuencia de no ser reparables sus daños sino por cantidad superior al cincuenta por ciento de su valor.

3.º - RESULTANDO: Que el Ayuntamiento demandado, en su escrito de contestación a la demanda, se opuso a la pretensión actora y terminó suplicando que la sentencia desestimase el recurso por ser los actos impugnados conformes con el ordenamiento jurídico.

4.º - RESULTANDO: Que el inquilino del inmueble afectado se opuso igualmente en su cualidad de codemandado y pidió se dictase sentencia desestimando el recurso contencioso administrativo o si se estimara la pretensión de la parte actora, reservar expresamente a mi representado cuantas acciones pudieran asistirlo con motivo del incumplimiento por parte de la actora del acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza con fecha 1 de septiembre de 1981.

5.º - RESULTANDO: Que recibido a prueba el recurso se admitieron y practicaron las pruebas documental, pericial y confesión con el resultado que obra en las piezas unidas, señalándose día y hora para la vista, en que tuvo lugar, informando los Letrados de las partes en apoyo de sus respectivas pretensiones.

6.º - RESULTANDO: Que para mejor proveer se recabó informe del Colegio Oficial de Arquitectos relativo al inmueble de autos sobre su estado físico, valoración excluido el solar, relación de reparaciones precisas para mantenerlo en condiciones de habitabilidad y valoración de las obras, habiéndolo presentado el día 27 de febrero pasado, dándose el correspondiente traslado a las partes presentando escrito la actora en apoyo de sus pretensiones.

7.º - RESULTANDO: Que en la tramitación de esta litis se ha seguido las normas de procedimiento.

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

Vistas las disposiciones legales citadas por las partes; y las que por su especial aplicación se expresan a continuación.

1.º - CONSIDERANDO: Que es objeto de impugnación en esta litis el acuerdo de 30 de octubre de 1985 del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza resolviendo el expediente contradictorio de ruina de la casa de la C/... de Zaragoza por ruina económica, que fue denegado, así como del recurso de reposición interpuesto contra dicha resolución, desestimado por ficción legal de silencio administrativo.

2.º - CONSIDERANDO: Que promovido en año 1981 y con fecha 5 de marzo expediente administrativo de declaración de ruina, entre otros edificios, del señalado de la C/... de Zaragoza, propiedad

de la C. de H. de la C. de S. A., recayó resolución municipal de 1 de septiembre del mismo año no dando lugar a la declaración de ruina del expresado inmueble, a la vez que ordenaba su reparación, lo que no fue efectuado, siendo sancionada con multa que hizo efectiva y en 22 de octubre de 1984 promovió nuevo expediente contradictorio de ruina económica, en el que se opuso el inquilino de una vivienda y local de negocio, siguiéndose, por sus trámites, en los que el Aparejador Municipal valoró el edificio en 896.026 pts y el costo de reparación en 361.624 pts, recayendo resolución en la que denegaba el Ayuntamiento tal declaración. En estos autos, en prueba pericial de la actora, nombrados judicialmente por insaculación, el Agente de la Propiedad Inmobiliaria dictaminó que el valor actual del inmueble lo cifraba en 750.000 pts y los gastos de reparación los calculaba en 2.000.000 pts, el Doctor Arquitecto valoró la reparación necesaria sin efectuar ninguna mejora en 1.884.767 pts y el también Doctor Arquitecto del arrendatario apreció que el valor de reparación era de 641.882 pesetas en un dictamen probatorio. En dictamen de Academia, al amparo del art. 631 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para mejor proveer y al amparo del art. 75 de la Ley Jurisdiccional, se solicitó del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón dictamen sobre valor del edificio excluido el solar que lo cifró en 4.100.700 pts ascendiendo el presupuesto de reparación para mantener el mismo en condiciones de habitabilidad y salubridad en 1.332.314 pts.

3.º - CONSIDERANDO: Que pese a la escasa reglamentación en materia de ruina, circunscrita casi exclusivamente a lo preceptuado en el art. 183 de la Ley del Suelo y del Reglamento de Disciplina Urbanística, la jurisprudencia ha creado una doctrina casi unánime distinguiendo, además de la ruina inminente, tres supuestos: 1º) la denominada ruina física. 2º) la llamada ruina económica y 3º) la conocida como ruina Urbanística, comprendidas en los apartados a), b) y c) del artículo citado punto 2; bastando para que la ruina sea económica que el importe de las reparaciones precisas y necesarias para la seguridad, salubridad y habitabilidad del edificio, superen la mitad del valor del inmueble excluido el correspondiente al solar, ello referido al dictamen técnico por cuanto los peritos son los que poseen conocimientos científicos apropiados, teniendo prevalencia por su presunción de imparcialidad el de los técnicos municipales y los nombrados judicialmente sobre los aportados por los interesados y la de los de superior titulación sobre los inferiores y finalmente los de la mayoría sobre los de la minoría.

4.º - CONSIDERANDO: Que aplicando la anterior doctrina es de valorar el dictamen de Academia sobre el municipal por su mayor competencia técnica y ambas sobre las de las partes por su mayor imparcialidad, al estar más alejados de los intereses en juego, aceptándose por su mejor fundamentación que el valor del edificio excluido el solar asciende a 4.100.700 pesetas y el de las reparaciones precisas para mantenerlo en condiciones de habitabilidad y salubridad en 1.332.314 pts, desglosado en

reparación de cubiertas 312.652 pts, escalera 108.428 pts, fachadas 510.608 pts y varios 93.169, todo ello con aumento de beneficio industrial, licencias, honorarios de profesionales y otros que estima en un 30 % de la suma de las anteriores cantidades desglosadas. A mayor abundamiento es de observar que en todos los dictámenes, se aprecian por los técnicos, como obras imprescindibles, la reparación de la cubierta para evitar filtraciones, arreglo de la correa de la escalera y reparar el muro medianil, siendo divergentes en cuanto a su valoración.

5.º - CONSIDERANDO: Que por lo expresado es visto que los gastos de reparación necesarios para mantener el inmueble en condiciones de habitabilidad y salubridad no llegan a alcanzar el 50 % del valor del edificio excluido el del solar, por lo que por aplicación de lo preceptuado en el art. 183.2.b) de la Ley del Suelo, procede desestimar las pretensiones deducidas en este recurso por la actora.

6.º - CONSIDERANDO: Que en materia de costas no procede hacer expresa condena.

FALLAMOS

Desestimamos el presente recurso contencioso nº 837 de 1985 interpuesto por la C.de M.de la C. de S.A., contra la resolución del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 30 de octubre de 1985 por el que rechazaba la declaración de ruina económica del edificio de la C/... de Zaragoza así como del recurso de reposición denegado por silencio administrativo y objeto de impugnación y sin hacer expresa condena en costas.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.