
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 346/2005
Sentencia nº 183 (21-05-2007)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

RUINA ECONÓMICA. DECLARACIÓN DE. INADMISIÓN DE RECURSO ORDEN DE EJECUCIÓN.

Audiencia y motivación adecuados. No declaración de ruina si se dictó orden de ejecución y no se optó por ruina en su momento. Doctrina del T.S. sobre la declaración de ruina. Valor del suelo y del coste de reparación. No aplicación método de comparación. Aplicación valor actual según Ordenanza.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 21 de mayo de 2007, 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 U.J.S., S. L representado por el Procurador D. I.J.N. y defendido por la Letrada D^a S.F.G.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D^a N.C.A. y defendido por la Letrada D^a M.J.P.S.

Codemandado la Comunidad de Propietarios de la Calle Jesús Comin, representada por la Procuradora D^a P.S.M. y defendida por el Letrado D. G.M.A.

SEGUNDO.– Actuación recurrida: Acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 7 de junio de 2005 que acordó declarar en estado de ruina económica a la edificación sita en C/ Jesús Coitan de esta ciudad (exp. 117.982/2004).

TERCERO.– Procedimiento: Interposición del recurso el 21 de julio de 2005.

Demanda el 21 de octubre de 2005.

Contestación a la demanda el 5 de diciembre de 2005 y 13 de enero de 2006.

Por Auto de 1 de febrero de 2006 se declaró la apertura del proceso a prueba practicándose por la parte recurrente pericial judicial a practicar por el Arquitecto M.A.L.M., pericial de parte con aportación de informe del Arquitecto D. J.F.N.C. interrogatorio de la Administración demandada y testifical por la co-

demanda documental, testifical y pericial del perito D. F.Z.R. interrogatorio del demandante.

Conclusiones de la parte recurrente el 6 de octubre de 2006.

Conclusiones de los demandados el 21 y 22 de noviembre de 2006.

Se aportaron varias resoluciones judiciales que fueron impugnadas por el actor.

Concluido para Sentencia el 8 de febrero de 2007.

CUARTO.– Cuantía: 231.638,72 euros

QUINTO.– Pretensiones de la parte recurrente: 1. Estimación de la demanda y Nulidad del (A) Acuerdo de 29 de octubre de 2004 por el que se abre expediente contradictorio de ruina, (B) la declaración de ruina económica, informe técnico previo (C), reitera nulidad del expediente (D) y la demolición (E).

2. Imposición de costas a la Administración demandada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido

a) Se muestra contraria la entidad actora, propietaria de alguna de las viviendas del edificio con la declaración municipal de ruina económica en base a lo siguiente. En primer lugar al existir una orden de ejecución de 22 de junio de 2004, ya no cabe la declaración de ruina según el art. 187.2 de la Ley Urbanística de Aragón.

b) No se ha dado audiencia a los propietarios no comparecidos, ni se han contestado motivadamente a las alegaciones presentadas.

c) Para determinar el valor de las obras de reparación no deben incluirse las obras relativas a ornato, según la Ordenanza de Conservación de edificaciones del Ayuntamiento de Zaragoza (BOP de 31 de octubre de 2002). Además la mayor parte de los gastos ya han sido reparados.

d) En base a las periciales que presenta entiende que concurre la situación de no ruina económica al no superar el valor del edificio el 50% del valor de reparación.

SEXTO.– Pretensiones de la Administración demandada y codemandada:

a) Inadmisión del recurso por solicitar en el suplico de la demanda nulidad de determinadas actuaciones que son de mero trámite.

b) Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

a) No hay falta de audiencia, ni carencia de motivación.

b) No es incompatible la orden de ejecución, con la declaración de ruina pues el art. 187.1 de la LUA establece que los propietarios pueden optar entre reparar o que se declare ruina.

c) Presunción de validez de los informes municipales, tratándose de una cuestión fáctica la declaración de ruina económica, habrá que estar a la prueba pericial que se practique, siempre teniendo en cuenta los valores a los que se refiere la Ordenanza que debe aplicar la Corporación.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.— Aunque no es en absoluto relevante a los efectos de este recurso, es cierto que concurre la causa de inadmisión de determinadas pretensiones suscitadas en el suplico de la demanda.

En concreto ha de inadmitirse el recurso contra la orden de ejecución, pues se recurrió fuera de plazo y además no fue señalado como acto recurrido en el escrito de interposición por lo que hay desviación procesal. La apertura de expediente y el informe técnico pues son actos de trámite inimpugnables fuera del recurso contra el acto definitivo, esto es contra la declaración de ruina económica, que es la única resolución que puede constituir el objeto del proceso.

SEGUNDO.— La primera de las cuestiones que se plantea es la falta de audiencia a los propietarios no comparecidos y falta de motivación de la resolución recurrida al no contestar a los alegatos realizados.

Ninguno de los dos motivos de impugnación concurre en el presente caso. Dado que la falta de audiencia es un defecto formal que debe ocasionar indefensión al interesado para provocar la nulidad (art. 63.2 de la Ley 30/92), no es posible que este defecto sea suscitado por terceros, por persona ajena a quien ha sufrido la indefensión, como es el caso.

Por otro lado el acto esta suficientemente motivado, dado que lo relevante es justificar y acreditar que concurre el supuesto de ruina económica en base a un informe técnico y ello se cumple en la resolución combatida. En cualquier caso la falta de contestación de alguno de los alegatos realizados, no determinaría la nulidad de lo actuado, por un elemental principio de economía procedimental, si en el presente recurso judicial han sido alegados y discutidos todos los puntos de hecho y de derecho que han dado lugar al acto recurrido.

TERCERO.— El segundo de los motivos que se aduce es la imposibilidad —para el actor— de que se abra un expediente contradictorio de ruina, si antes es firme una orden de ejecución.

El art. 187.1 de la Ley Urbanística de Aragón establece un derecho de opción para los propietarios que indica: «Si los propietarios interesados en los expedientes de las ordenes de ejecución consideran que las obras y actuaciones que el Municipio pretende ordenar exceden del limite de su deber de conservación, podrán solicitar las subvenciones establecidas en el artículo anterior o la previa declaración del estado de ruina de las edificaciones».

En el presente caso no debe quedar la menor duda de que la Comunidad de Propietarios tuvo conocimiento de la orden de ejecución que es de junio de 2004, en septiembre de 2004, fecha en la que se presenta en comparecencia y solicita la declaración de ruina. Esto es se acoge con claridad al precepto citado y pide que se tramite el expediente de ruina para comprobar si esas obras exceden de su deber de conservación, que tiene como limite el estado de ruina.

Es cierto que el art. 187.2 establece que «Tras la adopción de la orden de ejecución no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo por circuns-

tancias objetivas sobrevenidas y que incluso establece que Cuando el interesado incumpla una o varias ordenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el limite ordinario del deber de conservación se ampliara en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u ordenes de ejecución incumplidas».

Pero ello y la interpretación correcta de este precepto, solo puede conllevar a impedir la declaración de ruina cuando se ha dictado una orden de ejecución y no se ha optado en ese momento por la ruina, incumpliendo por tanto la misma. Aquí esto no ocurre pues la Comunidad de Propietarios tan pronto tuvieron conocimiento de la orden de ejecución, solicitaron la ruina.

En cualquier caso hemos de citar la Sentencia del Tribunal Supremo (STS de 23 de febrero de 1999 (RJ 1999/1484) que dice sobre la cuestión «Esta Sala (tiene reiteradamente declarado, al hilo de lo acabado de exponer, en Sentencias, entre otras, de 16 de abril de 1983 (RJ 1983\2815), 12 de febrero y 22 de abril de 1988 (RJ 1988\1134 y RJ 1988\3194), 4 de abril de 1989 (RJ 1989\2906) y 4 de abril de 1991 (RJ 1991\3284), que durante la sustanciación del expediente de ruina y consecuente proceso, la Administración solo puede ordenar la realización de obras imprescindibles para evitar los peligros en personas y bienes, ya que la declaración de ruina es en absoluto incompatible con la imposición de obras que no sean estrictamente necesarias para evitar la caída de la construcción o de sus elementos, pues la obligación del dueño de la finca de conservarla en condiciones de seguridad, salubridad y ornato publico, cesa al darse el supuesto del artículo 183 de la Ley del Suelo de 1976 y la Administración no puede imponer, ni menos ejecutar, obras distintas a las absolutamente indispensables mientras se tramite en vía administrativa o procesal y esta pendiente de decidir, la discusión acerca de la situación de ruina del edificio, pues de otra manera se sumiría al propietario en situación de indefensión y se produciría una alteración del supuesto fáctico que constituye el fundamento de la declaración de ruina».

Y antes ya había dicho el Tribunal Supremo en Sentencia de 21 de junio de 1997 (RJ 1997/5368) que «Como se declara en la Sentencia de 15 octubre 1992 (RJ 1992\8031), el deber de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato publico, resultante del citado artículo 181.1, integra el contenido normal del derecho de propiedad, pero tiene su limite o momento de cesación en la situación de ruina, definida en el artículo 183, pues cuando resulta procedente la demolición del edificio se extingue, por incompatibilidad, el deber de conservación, lo cual no es obstáculo para la viabilidad de la imposición de obras o reparaciones de reconocida urgencia y de carácter provisional y excepcional, con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio en tanto esté habitado o en pie». Y todo ello como establece esta propia Sentencia: «siendo ello así, cuando existan indicios de una situación ruinoso la Administración tiene el deber, y no solo la facultad, de incoar el oportuno expediente, aunque no haya mediado solicitud alguna de los particulares, debiendo ser oídos en el expediente tanto los propietarios como los moradores del inmueble».

Procede por tanto desestimar este motivo impugnatorio.

CUARTO.— Entrando en el fondo de la cuestión, 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 del 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 declarara 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 mas 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 solo para mantener el edificio en pie (STS de 22 de noviembre de 2000 RJ 2000/9061) de forma que el edificio este 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 incluíbles 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. 336 y siguientes de la Ley 1/2000) permite fundar un juicio técnico contrario al de la Administración que se demanda.

QUINTO.—Pues bien en el presente caso no ha sido acreditada la disconformidad a derecho del informe de valoración del terreno y del informe del valor de reparación que consta en autos.

Hemos de indicar que para el Arquitecto Municipal (287) el valor actual del edificio es de 117.964,15 euros y el valor de las reparaciones 231.638,72 el 196,36% del valor del inmueble.

En este procedimiento se han practicado informes periciales que sientan unas conclusiones distintas pero ello a partir de la valoración de parámetros distintos

Así el Arquitecto Sr. L. valora el edificio por el método de comparación, que es un método que parte de la información del valor del mercado en varias fincas y todo ello según la Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, de ahí obtiene un valor de 290.352,82 euros. Descarta todo valor del método previsto en el RD 1020/93, utilizado por el Ayuntamiento.

El perito Sr. N. obtiene el precio de 365.024,77 euros, también por el mismo método de comparación. Pero ha de indicarse que estos métodos de valor de mercado no son en absoluto los aplicables al presente caso, pues aquí es de aplicación el art. 46 de la Ordenanza Municipal reguladora del deber de conservación de edificios de octubre de 2002, en la que indica que para estos casos el valor actual es el valor de reposición por el coeficiente de antigüedad. Y este valor de reposición se obtiene de multiplicar el módulo básico de construcción de la Orden de 18 de diciembre de 2000, actualizado a la fecha del inicio del expediente por el coeficiente de la Norma 20 del RD 1020/93 en relación a la tipología de la vivienda y multiplicado por el coeficiente de antigüedad.

En la demanda e incluso en el informe del Sr. Perito se justifica la utilización de otro método por estar aquel desfasado. Sin embargo ha de tenerse en cuenta que la Administración aplica y obtiene el valor que le autoriza la Ordenanza, que establece un método objetivo que es el que se aplica no sólo en cuestiones tributarias, sino de otro tipo, quedando para estos supuestos fuera de aplicación otros parámetros por no ser adecuados.

Ningún motivo de peso se aduce en demanda para que no se siga aplicando este método de valoración, salvo el apodíctico de que no es el que se atañe al valor actual. Se olvida sin embargo que lo que aquí se está valorando no es el precio de venta, sino el valor que tendría la construcción del edificio, con sus índices de adaptación, que es precisamente lo que establece la Ley. Y podemos añadir lo que indica también la jurisprudencia.

La STS de 10 de noviembre de 1998 (RJ 1998/8008) señalada por la Administración indica: «la conclusión sobre la consecuencia de la ruina económica no puede desvirtuarse mediante el razonamiento que señala como valor del edificio el de mercado, pues la fijación de este valor, el del edificio, ha de llevarse a cabo mediante el calculo del valor de reposición, con deducción porcentual del tiempo de vida del inmueble y deducción del valor del solar».

Siendo este el valor actual del edificio según la Ordenanza y no discutiéndose por ningún perito que este método no haya sido correctamente aplicado por el Arquitecto Municipal, huelga hacer otro comentario, pues cualesquiera que sea la cifra que tengamos en cuenta para obtener la cuantía relativa a gastos

de las obras para la reparación del edificio, esta cifra sería superior al 50% del valor actual del edificio.

La Administración 231.638,72 euros, el perito Sr. N. 116.960,63 euros y el Perito judicial Sr. L. 136.946,01 euros. Y todo ello sin dejar de reseñar entre otras cosas que se señalan en el escrito de conclusiones de la Administración que deberían haberse incluido en esta valoración, todo tipo de enseres que hagan vividera la edificación y por supuesto cocinas y baños. Que en atención a las Sentencias aportadas, una parte de los daños no valorados por los peritos corresponden a obras del actor, que ha realizado por propia voluntad en elementos comunes sin autorización y que habrá de reponer a su estado original.

SEXTO.— Sin que sea preciso entrar en mas cuestiones, procede en consecuencia la desestimación de la demanda confirmando la declaración de ruina económica del edificio, sin que de conformidad a lo dispuesto en el art. 139. de la LRJCA, se infieran méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Desestimar el presente recurso nº 346/2005, interpuesto por el Procurador D. I.G.N. y representación de D. U.J.S., S.L. y en consecuencia

PRIMERO.— Declarar ser conforme a derecho la actuación recurrida que se confirma.

SEGUNDO.— No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso.

Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de apelación (art. 81 de la LRJCA) ante este Juzgado dentro de los quince días siguientes a su notificación, por escrito que deberá reunir los requisitos establecidos en el art. 85 de la Ley.

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.