
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA
Procedimiento Ordinario nº 295/2007-B/I. Sentencia nº 264 (15-07-2008)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

RUINA. DECLARACIÓN DE ECONÓMICA. INMUEBLE URBANO.

Caducidad: nueva inspección.

Se valora: importe de I.V.A., perito judicial, valor de mercado, costes de reparación y reposición, módulos, catastro.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Javier Albar Garcia

En ZARAGOZA, a quince de julio de dos mil ocho.

El Sr. D. JAVIER ALBAR GARCIA, MAGISTRADO-JUEZ de Contencioso-Administrativo nº 2 de ZARAGOZA y su Partido, habiendo visto los presentes Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 295/2007-SECCION B/I seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente C.D.U., S.L., representada por la Procuradora Doña I.I.G. bajo la dirección Letrada de D. J.M.M.D., y de otra el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representada por la Procuradora Doña N.C.A. bajo la dirección Letrada de Doña M.A.A., obrando personados como codemandados D. A.F.G.A., D. A.E.C. sobre: “Acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, sobre la no procedencia de la declaración de ruina del inmueble sito en la calle Moneva, de Zaragoza, requiriendo para que en el plazo de un mes, se diese comienzo a la ejecución de las obras de reparación”, y,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que mediante escrito de fecha 27 de Junio de 2007 se interpuso por C.D.U., S.L. recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación:

“Acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, sobre la no procedencia de la declaración de ruina del inmueble sito en la calle Moneva, de Zaragoza, requiriendo para que en el plazo de un mes, se diese comienzo a la ejecución de las obras de reparación”.

Acordándose incoar procedimiento ordinario, el cual debería sustanciarse conforme a lo dispuesto en el art. 45 y ss. de la LJCA, y reclamándose el oportuno expediente administrativo.

SEGUNDO.- Que tras recibirse el expediente reclamado, se dio traslado del mismo a la recurrente para que en el plazo de veinte días formalizase la oportuna demanda, habiéndolo hecho mediante el escrito que consta unido, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos.

Una vez formalizada la demanda, se dio traslado a la Administración demandada, con entrega del expediente administrativo, para que contestara a la misma en el plazo de veinte días, habiéndolo hecho conforme consta en Autos. Confiriéndose traslado a la parte codemandada para contestar igualmente la demanda, lo cual ha sido evacuado en tiempo y forma.

TERCERO.- Que mediante Auto de fecha 16 de enero de 2008 se acordó fijar la cuantía del recurso en Indeterminada, acordándose el recibimiento del procedimiento a prueba, practicándose las pruebas propuestas, y declaradas pertinentes con el resultado que obra en Autos, acordándose seguidamente el trámite de conclusiones.

CUARTO.- Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se recurre el acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 17-4-2007 que desestimó la solicitud de declaración de ruina económica del edificio de la calle Moneva.

Se alega vicios procedimentales, al haberse declarado caducado un primer procedimiento e incoarse el segundo sin que se girase nueva inspección; falta de la valoración del IVA en el contraste de las valoraciones del coste de reparación y el 50% del valor de reposición, lo que supondría un 7 % para el coste de reposición y un 16 % para la reparación, que haría que ésta fuese superior, necesidad de incluir conceptos que alterarían el resultado y, finalmente, necesidad de más reparaciones de las que se preveían por el Ayuntamiento.

SEGUNDO.- Con relación a lo primero, se alega que se realizó una valoración de 21-3-2006, la cual habría quedado sin efecto con la declaración de caducidad de 14-11-2006, lo que habría exigido una nueva visita inspectora así como una nueva Valoración, de conformidad con el art. 55 de la Ordenanza reguladora del deber de conservación, edificación e inspección técnica de edificios publicada en BOP el 28-9-2002.

En efecto, hay que partir de que la caducidad supone la pérdida de efectos del procedimiento caducado, con lo cual en principio debería de haberse vuelto a emitir el informe, previa nueva visita de inspección, entre otras cosas porque la ruina atiende a una situación fáctica que puede cambiar y se determina en función de unos costes que también pueden sufrir variación. Ahora bien, ello no quiere decir que no puedan salvarse determinadas actuaciones materiales, como pueda serlo un informe técnico, siempre y cuando se lleve a cabo la correspondiente incorporación y ratificación. En el caso presente el 12-2-2007 se procedió a ratificar el informe por el mismo Técnico municipal. Ello, evidentemente, es suficiente como para tener por cumplido el requisito a efectos del procedimiento, si bien lógicamente la validez técnica del mismo puede ser menor al no haberse hecho examen de posibles nuevas patologías del edificio ni tampoco haberse tenido en cuenta las correspondientes actualizaciones en los costes, naturales desde el momento en que había transcurrido casi un año del mismo. Dicho de otro modo, el Ayuntamiento puede considerar, con base en lo afirmado por su Técnico, que es innecesaria nueva visita y valoración, sin perjuicio de la posible pérdida de solidez técnica del informe.

TERCERO.- En relación con la cuestión del IVA, la recurrente afirma que si el coste de reparación determinado por el propio técnico municipal es de 189.276,35 euros, y al mismo se añade el 16 % de IVA, 30.284,16 euros, el resultado, 219.560,51€, sería superior que si al 50 % del coste de reposición del edificio, que era de 199.450,48 euros, se le aplicase el IVA, que para la construcción nueva es del 7 % es decir 13.961,53 euros, que daría un total de 213.412,01 euros.

Sin embargo, tal argumento fue contestado por el Perito judicial, quien informó que, de conformidad con el art. 1.3.6, apartado 1.c de las Ordenanzas del PGOU, las obras de reparación necesarias serían de rehabilitación, para comprobar lo cual basta con examinar tal precepto, en el que se describen como tales las operaciones recogidas en los diversos informes como de rehabilitación, en cuyo caso el IVA sería, según el art. 91.3 de la Ley 37/1992 de 28-12, según redacción dada por Ley 53/2002, del 7 %.

CUARTO.- Dicho lo anterior, y en relación con la valoración y la determinación de qué cuantía es superior, debemos estar a lo examinado por el Perito judicial, y ello por cuanto el mismo incluyó una serie de partidas como los impuestos y tasas que deben de aplicarse que no se tuvieron en cuenta. Ciertamente es que tal dato no fue especialmente relevante, siendo lo más importante, en cuanto a diferencias, el módulo empleado por el Ayuntamiento de 600 euros por m², como ahora se verá. También tiene en cuenta el Perito judicial las reformas hechas en los locales por los inquilinos.

No puede tenerse en cuenta el valor actual de mercado del edificio, que fue calculado en la pericial, por varios motivos. El primero es que no se pidió también

una valoración actualizada del coste de la construcción, con lo cual estaríamos comparando valor actual del edificio en 2008, con precios de mercado, en relación con el coste de reparación según determinados módulos constructivos de 2005 (el informe es de 21 marzo de 2006 pero el expediente, al que debe referirse las valoraciones, se incoó en 2005), respecto de los cuales no se pidió una actualización. El segundo motivo es la dificultad de hablar de precios de mercado del edificio, cuando realmente al comprarse un piso se compra con su parte correspondiente de repercusión del suelo, sin que haya un deslinde real de ambos conceptos. Además de ello, el precio de mercado requeriría un importante estudio sobre precios pagados, que no pedidos, en el momento de hacerse. Finalmente, debe tenerse en cuenta que los cálculos se hacen en función de unos datos objetivos, art. 46 de la Ordenanza.

Por otro lado, la codemandada invoca partidas de reparaciones se valoran según los pliegos de ejecuciones subsidiarias, que incluyen todo tipo de partidas, como impuestos, tasas, etc, si bien no ha aportado las mismas ni se pedido ninguna prueba que indique que efectivamente las incluyan.

La pericial del señor L.L., instada por la recurrente, se limitó a tener en cuenta, en relación con el coste de reparación, qué otras partidas se deberían de haber computado a la hora de fijar el coste de construcción, sin que se le pidiese nueva valoración del coste de construcción.

Así, el perito dice que se debería de haber computado una serie de conceptos como el proyecto básico de ejecución, proyectos de instalaciones, estudio de seguridad y de salud, dirección de obra, dirección de instalaciones, dirección de ejecución de obra (arquitecto técnico), coordinación de seguridad y salud, tasas e impuestos. Alega la parte codemandada que no deben de incluirse por estar ya computados en los precios de construcción, pero no hay ningún dato que nos indique eso, como ya se ha indicado, además de que es ilógico, ya que las órdenes de ejecución pueden conllevar o no necesidad de proyectos y también pueden ser alternativamente, simples obras de reforma o reparación en cuyo caso el IVA es el 16 % o de rehabilitación, en que es, como hemos dicho, el 7 %. De todos modos, ello es poco relevante, ya que según el propio informe en la obra nueva supone un aumento del 47,95 % sobre el coste calculado de pura ejecución, mientras que en la reparación, que en este caso es rehabilitación es del 47,16 %, sobre el total, en uno y otro caso, habría de aplicarse el 7 % de IVA, que grava la totalidad de las partidas.

Por todo lo anterior, hay que concluir que el coste de las reparaciones previstas por el Ayuntamiento, y obviada de momento la cuestión de la necesidad de hacer reparaciones más amplias que se manifiesta en los dos informes del Señor A.N. sería, según el informe del Señor L.L., de 159.055,85 euros de reparación de coste propiamente dicho más 75.010,74 euros de dichas partidas, lo que sumaría 234.066,59 euros, más 16.384,66 del IVA, resultante de aplicar el 7 % sobre el total del coste más dichas partidas, que sumaría 234.066,59 euros. Es decir, 159.055,85 euros + 75.010,74 euros = 234.066,59 euros. A su vez, 7 % x 234.066,66 = 16.384,66 euros. En consecuencia, 234.066,59 + 16.384,66 = **250.451,25 euros**.

Frente a ello, según el mismo perito, y siguiendo el mismo criterio, que implicaba añadir al coste de reposición propiamente dicho un 47,95 % de otros gastos y sobre ello aplicar el 7 % de IVA, dicho coste de reposición era el siguiente: **422.617,08 euros**. En cuanto a las diferencias entre el coste calculado por el Ayuntamiento y por el Perito, resulta que el calculado por aquél era de 199.450,48 euros, de donde cabe preguntarse cómo es que sube tan poco pese a añadirse un 47,955 de otras partidas y además un 7 % de IVA sobre el total. Pues bien, la diferencia estriba en que el módulo (MBC) aplicado por el Ayuntamiento era de 600 euros/m² en lugar de 402,753618 aplicados por el Perito, lo cual disminuye el coste de reparación según éste, si bien debe tenerse en cuenta que el Perito aplica un coeficiente de antigüedad del 0,37, en lugar del 0,32 del Ayuntamiento, computa 1.791,46 m², cantidad dada por la recurrente, en lugar de los 1.745,89 m² que computó el Ayuntamiento, conceptos éstos superiores a los del Ayuntamiento. Por tanto, el único elemento en el que el informe del Perito es inferior a las cuantías municipales es el del MBC, que cifra en 402,753618 €/m² frente a 600 €/m², del Ayuntamiento. Si hubiese sido el mismo, 600 €/m², la cantidad por el 50 % de coste de reposición habría sido superior a la de reparación, puesto que ha habido un aumento superior por nuevas partidas, 47,95 %, al aumento de la reparación, 47,16%,

se ha computado una superficie algo mayor y se ha aplicado un coeficiente superior.

Ello hace que si se considera que el MBC aplicable sea el del Perito, en todo caso la cantidad de reparación resultará superior, **250.451,25 euros**, frente al 50 % de la reposición, **211.308,54 euros**. Si, por el contrario, el MBC seguido por el Ayuntamiento es correcto, habrá de entrarse en el examen de otras dos cuestiones alegadas por la recurrente, una es la de si se deben de incluir ciertos conceptos que ha considerado el Perito incluibles, como lo son los impuestos, proyectos etc, ya que entiende que como no serían perceptibles por el dueño en una hipotética venta, no podrían computarse para determinar el coste de reposición, la otra es si las partidas municipales deben de ampliarse, a efectos de reparación, a las que valora el señor A., que considera que hay diversas partidas minusvaloradas en cuanto a las unidades o superficies afectadas.

QUINTO.- En cuanto al MBC aplicable, el Ayuntamiento, así como la codemandada, entienden que debe de aplicarse lo establecido en la Orden del Ministerio de Hacienda EHA/1213/2005, de 26 de abril, BOE de 5-5-2005. El Perito se guía por el RD 1020/1993 actualizado en la Ley de Presupuestos para 2005, considerando que a la misma, 335,364754 €/m² se le debe de aplicar una actualización, indicando que en ese caso era un coeficiente del 1,200942, con lo cual el módulo será de 402,753618 €/m². Afirmo la codemandada que le sería de aplicación el módulo de 600 €/m² de la citada Orden de 26-4-2005, pero la misma, claramente, dice que *"Los módulos MBR y MBC anteriores se aplacaran en las Ponencias de valores que afecten a la totalidad de los inmuebles de naturaleza urbana del municipio y que se aprueben a partir de la entrada en vigor de esta Orden, así como a las posteriores Ponencias de valores parciales que complementen o modifiquen dichas Ponencias totales."*

Véase la Circular 02.04/06, de 8 de febrero, de la Dirección General del Catastro, de actualización de la Circular 12.04/04 sobre Ponencias de valores, para el año 2006". Es decir, como en este caso la Ponencia de valores era de 1996, cosa que nadie ha discutido, la valoración debía de hacerse con arreglo al mencionado RD 1020/1993 y las actualizaciones que habían venido teniendo lugar por la Ley de Presupuestos, lo que daba lugar al módulo de 402,753618 €/m², resultante de aplicar a 335,364754 €/m² un coeficiente de actualización de 1,200942.

Por tanto, sin necesidad de examinar si las reparaciones eran mayores de las previstas por el Ayuntamiento ni si en el caso del coste de reposición deben incluirse diversas partidas a las que hace referencia al recurrente en sus conclusiones, con cita de diversas Sentencias (27-4-2007 del TSJ CyL; 27-9-2004 del TSJ de Madrid) y en lo cual discute las conclusiones del Perito, hay que concluir, ateniéndonos al informe pericial, que el coste de la reparación, **250.451,25 euros** es superior al 50 % del coste de la reposición, **211.308,54 euros**. Por ello, de conformidad con el art. 191.2.a de la LUA 5/1999, procede estimar el recurso, anular la resolución recurrida y declarar el edificio en ruina económica.

SEXTO- No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, conforme al art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación

FALLO

Que estimando en su totalidad el recurso interpuesto por C.D.U., S.L. contra el acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 17-4-2007 que desestimó la solicitud de declaración de ruina económica del edificio de la calle Moneva, debo anular y anulo la misma, declarando la ruina económica del edificio citado, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.