

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

**RUINA. DECLARACIÓN DE. ECONÓMICA.**

Caducidad procedimiento. No declaración cuando el Ayuntamiento actúa de oficio.

Orden de ejecución para evitar riesgos para las personas, compatible con el expediente.

Existencia de ruina económica según prueba pericial.

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D<sup>a</sup> Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza, a 15 de octubre de 2009, habiendo visto los presentes Autos Concepción Gimeno Gracia, Magistrada-juez de este Juzgado, y

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:**

Recurrente: H.M.,S.L., representado por el Procurador Sr. D. F.M.G. y defendido por el Letrado Sr. D. F.G.L.

Recurrido: Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora Sra D<sup>a</sup> N.C.A. y defendido por el Letrado Sr. D. J.M.M.

Codemandado: C.D.U.,S.L., representado por la Procuradora Sra. D<sup>a</sup> I.I.G. y defendido por el Letrado Sr. D. J.M.M.D.

**SEGUNDO.- Actuación recurrida:**

Resolución de 3 de mayo de 2007, por la que se decide declarar al inmueble sito en Moneva 5, Catalogado, en estado de ruina económica, de conformidad con lo establecido en el artículo 191 y 184 y ss. de la Ley 5/99, Urbanística de la Comunidad Autónoma de Aragón, y su correspondencia con la legislación supletoria contemplada en el artículo 183 del TR de la Ley del Suelo aprobado por RD 1346/76, de 9 de abril y en los arts. 19 y ss. del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por RD. 2187/78, de 23 de junio y Ordenanza 6.2 de las Generales de Edificación.

Igualmente la resolución especificaba que, desde el mismo momento de la notificación del acuerdo impugnado, y hasta el día en que se hubiese efectuado la demolición del edificio, previo obtener, de resultar necesario, la resolución de los contratos de arrendamiento por la propiedad, se realicen bajo dirección facultativa las obras provisionales necesarias y se tomen las medidas de precaución precisas para evitar toda clase de daños a personas y bienes.

**TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:**

Se dicte Sentencia por la que:

- 1-Se declare nula la resolución impugnada de fecha 3 de mayo de 2007.
- 2-Se desestime la declaración de ruina solicitada y se archive definitivamente el expediente administrativo.
- 3-Se condene a dicha Administración en la totalidad de las costas procesales.

**CUARTO.- Pretensiones de la Administración demandada:**

Desestimación de la demanda y confirmación de la actuación administrativa recurrida por ser la misma conforme y ajustada a Derecho.

Por la codemandada C.D.U.,S.L., se solicita el dictado de una Sentencia por la que:

- 1-Se desestime el recurso contencioso-administrativo, declarando ser ajustada a Derecho la resolución recurrida.
- 2-Imponga las costas al recurrente por la manifiesta temeridad y mala fe en el mantenimiento de la acción.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Frente a la actuación administrativa recurrida, mantiene la parte recurrente los siguientes motivos de impugnación:

1-caducidad del expediente administrativo (motivo de impugnación a matizar posteriormente).

2-ilegalidad de la apertura de un nuevo expediente de ruina.

3-que no existe una situación de ruina económica y que existe una ausencia de interés general en la resolución y se incurre en desviación de poder.

En alegaciones complementarias presentadas en el oportuno plazo establecido para deducir demanda, por la parte recurrente se añadió a los anteriores motivos de impugnación el hecho de que -según entiende- una vez declarada la caducidad del expediente administrativo en fecha 14 de noviembre de 2006, el Ayuntamiento, dice, procedió en la misma resolución y en su segundo punto a la apertura de, al parecer, un nuevo expediente contradictorio de averiguación del estado físico del edificio sito en Moneva 5. Pues bien, en dichas fechas -según la actora- la propiedad todavía no había atendido el requerimiento del Ayuntamiento ni ejecutado una previa orden de ejecución (alude al folio 48 del expediente administrativo) y entiende que por lo expuesto debe concluirse que cuando el Ayuntamiento incoa un nuevo expediente contradictorio en averiguación del estado físico del edificio sito en Moneva 5, e incluso cuando se resuelve declarar la ruina económica, existe al menos una orden de ejecución sin cumplir por la propiedad, por lo que conforme con el artículo 187.2 de la LUA y los 5.4 y 5.5 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación e Inspección Técnica de Edificios, no se admitirá la tramitación de expediente de Declaración de ruina.

**SEGUNDO.-** Comenzaremos con el análisis de la caducidad esgrimida por la parte recurrente. Concretamente la parte recurrente mantiene que transcurridos seis meses desde la solicitud de la Declaración de ruina económica por parte del representante de "C.D.U.,S.L." el Ayuntamiento declaró la caducidad del procedimiento administrativo por resolución de 16 de noviembre de 2006, dicha afirmación -sigue- infringe el artículo 60.2 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación y Edificación e Inspección Técnica de Edificios, por el Ayuntamiento el 29 de septiembre de 2002, que dice:

*"2. El plazo para resolver y notificar, en los casos en que el procedimiento se hubiese iniciado a instancia de cualquier interesado será de seis meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación. Vencido dicho plazo sin que se haya dictado y notificado resolución expresa, el interesado podrá entender desestimada su solicitud".*

Entiende que dicho artículo es totalmente aplicable al presente caso ya que el procedimiento se ha iniciado a instancia de parte y se ha cumplido el plazo de seis meses concedido desde la fecha de solicitud de la declaración de ruina (26 de enero de 2005, hasta la resolución de la declaración de ruina de 10 de mayo de 2007) y por lo tanto, la declaración de ruina, concluye, no es correcta debiendo haberse desestimado directamente dicha solicitud sin declarar la caducidad del expediente.

Lo primero que debe manifestarse, es que realmente la parte recurrente denomina caducidad, a un motivo de impugnación que vista la argumentación que en su fundamentación mantiene, no puede considerarse "caducidad". Lo que realmente esta manteniendo la parte a través de tal impugnación, es que transcurrido el plazo de 6 meses desde la solicitud de declaración de ruina económica por C.D.U. sin que exista declaración al respecto, lo que debe entenderse es que la resolución ha sido desestimada y no cabe la posibilidad de dictar resolución declarando la caducidad del expediente.

Examinado el expediente administrativo remitido y obrante en Autos, cabe concluir que la solicitud de ruina económica fue efectuada por C.D.U., en enero de 2005 (folio 1), y no es sino hasta el 14 de noviembre de 2006, que se dicta la resolución que declara la caducidad del expediente, por haber transcurrido los plazos establecidos en el artículo 60 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación e Inspección Técnica de Edificios, sin haber acuerdo de resolución del

expediente. En esa misma resolución se acuerda proceder a la apertura de expediente contradictorio en averiguación de estado físico del edificio que nos ocupa, dictándose resolución el 3 de mayo de 2007, que declara la “ruina económica” del edificio.

Desde luego, entre el inicio por segunda vez del expediente y el dictado de la resolución de 2007, no han transcurrido más de 6 meses, por tanto, las críticas de la recurrente se refieren exclusivamente a la resolución de 14 de noviembre de 2006, resolución ésta de la que debemos resaltar, no nos consta recurrida. En su consecuencia, la parte recurrente estaría planteando un motivo de impugnación, que en su momento y en su caso debió plantear contra la resolución de 14 de noviembre de 2006, que sería la que declaró la caducidad de un expediente, a su parecer, sin poder hacerlo, debiendo haber procedido en su caso y tan solo, a la desestimación de la solicitud. En cualquier caso y sin perjuicio de lo expuesto, olvida la parte recurrente que el artículo 191 de la LUA, establece:

*"Artículo 191. Supuestos*

*1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.*

*2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:*

*a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.*

*b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.*

*c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.*

*3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, se aplicará lo establecido en el art. 188.2 de esta Ley.*

*4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, por motivos de seguridad, el Alcalde, bajo su responsabilidad, aunque a costa de los obligados por la declaración de ruina, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes, garantizando los derechos de éstos."*

En su consecuencia, la argumentación mantenida por la recurrente en el presente de impugnación no puede mantenerse, dado que, la posibilidad de actuación en el presente asunto para la Administración, incluye la de intervención de oficio (no solo la posible y necesaria instancia del interesado), lo que implica que en ningún caso el transcurso de un plazo determinado en el supuesto que nos ocupa (solicitud de declaración de ruina por un tercero) puede llevar a entender que nos encontremos ante una desestimación presunta -ficción establecida exclusivamente en beneficio de los interesados- ni ante una desestimación presunta de imposible variación de futuro -nada impide a la Administración que no resuelve en un momento determinado, resolver posteriormente en sentido diferente al silencio presunto- ni por tanto y en su consecuencia ante una ilegalidad en la declaración de caducidad inicialmente declarada y por ende, ante la imposibilidad de la reapertura del expediente, de oficio en su última fase, con dictado de la oportuna resolución en plazo.

Debe por tanto procederse a la desestimación del motivo de impugnación analizado.

**TERCERO.-** La recurrente mantiene que la actuación es ilegal por existir una orden de ejecución previa requiriendo a la propiedad la adopción de una orden de ejecución de determinadas medidas de reconservación, orden ésta que resultó incumplida sin que hasta el momento de la demanda, dice, hubiese sido ejecutada.

Al respecto el artículo 187.2 de la LUA, establece:

*"Artículo 187. Opción*

*1. Si los propietarios interesados en los expedientes de las órdenes de ejecución consideran que las obras y actuaciones que el municipio pretende ordenar exceden del límite 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.*

*2. Tras la adopción de la orden de ejecución no se admitirá expediente de*

*declaración de ruina, salvo por circunstancias objetivas sobrevenidas. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y, a consecuencia de ello, se produzca la situación legal de ruina, el límite ordinario del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas”.*

La propia resolución recurrida mantiene al respecto:

*“...Las alegaciones presentadas por D. F.G.C. con fecha 28 de diciembre de 2006 y 16 de marzo de 2007 deben entenderse desestimadas. La propiedad del inmueble sito en Moneva 5, Catalogado, solicitó la declaración de ruina del edificio con fecha 26 de enero de 2005. Con anterioridad a dicha fecha no consta requerimiento municipal en orden a la conservación del edificio, por lo que no resulta de aplicación lo establecido en el artículo 187.2 de la Ley Urbanística de Aragón y 5.4 y 5.5 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación. Una vez solicitada la declaración de ruina e incoado expediente contradictorio en averiguación del estado físico del edificio no procede requerir obras en orden a la conservación del edificio. La orden de ejecución dictada en el expediente 465.097/05, es de fecha 17 de enero de 2006, posterior a la incoación del expediente de declaración de medidas de seguridad y cerramiento de accesos del inmueble sito en Moneva 5, Catalogado, como medida complementaria y necesaria a la incoación de procedimiento declarativo, ya que durante la instrucción del mismo debe garantizarse el estado físico del inmueble, hasta la resolución del procedimiento”.*

Entendemos que la impugnación que aquí se analiza debe ser desestimada, ya que, de los particulares que han podido ser examinados y que obran en Autos cabe concluir que como efectivamente manifiesta la resolución recurrida, la solicitud de declaración de ruina data de 26 de enero de 2005, y la orden de ejecución a la que se refiere la actora es de fecha 17 de enero de 2006, y responde -según se deduce de la ampliación del expediente administrativo remitido- a la necesidad de adoptar medidas de seguridad y conservación y eliminación del riesgo de desprendimientos que tiene la obligación de adoptar la propiedad -concretamente del edificio número 5 de la calle Moneva- encontrándose incluida en dicha obligación la de evitación de la entrada de aguas pluviales en el mismo, en tanto no se resolviesen los expedientes contradictorios en averiguación de su estado físico, que se encontraba tramitándose (folios 10 y 14 y siguientes, de la ampliación del expediente administrativo remitido). En su consecuencia, no nos encontramos ante una orden de ejecución previa al expediente para determinar o no el estado de ruina, y las circunstancias en las que la misma se basa -necesidad de asegurar en el ínterin del procedimiento de averiguación del estado del edificio, las condiciones del mismo para evitar daños a personas o a cosas- resultan suficientes para entender dicha orden de ejecución-conservación, perfectamente motivada y conforme y adecuada a las circunstancias del caso; razones éstas, por las que debe procederse a la íntegra desestimación de la demanda.

**CUARTO.-** Por último, la recurrente discute la existencia efectiva de ruina económica que la resolución impugnada declara.

Debe partirse que el acto recurrido -nos remitimos íntegramente a su contenido- tras exponer el estado del edificio en ese momento, recoge las reparaciones necesarias y su valoración y concluye que el coste del edificio es de 268.878,76 €, siendo el 50 % de su valor el de 134.439,38 €, así como que el coste de las reparaciones es de 162.473,44 €, de lo que cabe concluir que el 50 % del valor actualizado del inmueble número 5 de la Calle Moneva, sin tener en cuenta el valor sobre el cual se asienta, es inferior al coste de las reparaciones mínimas y necesarias en el mismo para el mantenimiento de su seguridad y conservación, razones éstas por las que concluye que procede la Declaración del citado inmueble en estado de ruina económica.

Recordemos que el artículo 191 LUA, establece:

*"Artículo 191. Supuestos*

*1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.*

2. Se declarara el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, se aplicara lo establecido en el art. 188.2 de esta Ley.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, por motivos de seguridad, el Alcalde, bajo su responsabilidad aunque a costa de los obligados por la Declaración de ruina, dispondrá lo necesario para garantizar la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes, garantizando los derechos de éstos”.

En Autos obra prueba pericial del Sr. D. R.L.L. -a instancia del recurrente y de D. J.A.L.F. -a instancia de determinados inquilinos del inmueble- y pericial judicial a cargo de D. A.A.A., así como los informes técnicos municipales que dieron lugar a la resolución recurrida.

Concretamente, la resolución municipal partiendo de los informes técnicos obrantes en Autos, concluye que la superficie construida total es de 918,49 m<sup>2</sup>, y mantiene que el estado del edificio consiste en problemas y daños que se centran en:

1-existencia de grietas y fisuras en muros estructurales, de cierre, de fachadas y tabiques de distribución interior

2-deterioros en forjados y asentamientos estructurales

3-daños en cubiertas

4-falsos techos en mal estado de conservación

5-deterioros en carpinterías

6-deficiencias en el funcionamiento de sus instalaciones y acumulación de residuos orgánicos, basuras, escombros y enseres de deshecho en la mayoría de las viviendas y recintos desocupados.

Tras la especificación de estos desperfectos, concluye con la determinación de las reparaciones necesarias, que en todo momento define como “mínimas e imprescindibles para el mantenimiento de la seguridad y conservación del edificio” y pone de manifiesto que los precios unitarios utilizados en la elaboración de la valoración, se corresponden con los contenidos en el Pliego para la contratación de obras a realizar por ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento de Zaragoza, el año en curso. Concluye que el coste de las reparaciones (que surge de la suma de la total ejecución material, 13 % de Gastos Generales de obra y 6 % de Beneficio Industrial) es de 162.473,44 € y determina que el valor del edificio (al que llega considerando su valor actual o coste de reposición a nuevo, es decir, el coste que supondría el realizar una construcción de la mismas características que las que posee el inmueble objeto del expediente en el momento actual, aplicándole un coeficiente de depreciación, en función de la antigüedad y todo ello sin tener en cuenta el valor del solar sobre el cual se asienta la edificación), es de 268.878,76 €, todo ello según lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de Edificios actualmente en vigor, y por tanto en función del módulo básico de la construcción aplicable al municipio de Zaragoza, al que se refieren las Normas Técnicas de Valoraciones y cuadro marco de valores para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, corregido por aplicación del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de acuerdo con su uso, tipología y categoría contenido en las citadas Normas, publicadas en el BOE así como aplicación el oportuno coeficiente de depreciación por edad, que se obtiene por aplicación de la tabla de la Norma que contenga los coeficientes correctores a la antigüedad de la construcción, en función del uso y categoría constructiva.

Dicho esto, el informe realizado por D. J.A.L.F. (Arquitecto), se centra fundamentalmente en la crítica del informe efectuado por el Sr. A.N. (a instancia de C.D.U.), informe éste que no constituye fundamento o base de la actuación administrativa recurrida, y fijando el valor actualizado del edificio (292.994,75 €), concretamente su 50 %, (146.497,37 €), con el valor de las reparaciones mínimas

necesarias de consolidación (valor éste que no fija en ningún momento) concluye que el 50 % del valor actualizado, es superior al importe de las reparaciones mínimas necesarias de consolidación. En su informe discrepa del informe efectuado por el Sr. A., por entender que en las obras de reparación que incluye, se excede de las reparaciones mínimas necesarias que deben tenerse en cuenta y que deben referirse exclusivamente a obras de "consolidación" o "conservación" necesarias, no incluyendo las de adecuación funcional ni las de ornato.

Por su parte, D. R.L.L., a instancia del recurrente y basándose también en una crítica del informe redactado por D. J.A.N., mantiene que el estado del edificio es deficiente ya que ha sido objeto de una dejadez y abandono total por parte de la propiedad, no proporcionándole el mantenimiento mínimo requerido de acuerdo con el art. 2.1.4, apartado 3, del PGOU, de Zaragoza.

Tras ello y de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de Edificios, el valor se obtiene en función del Módulo Básico de la Construcción (MBC), en el municipio de Zaragoza, corregido por aplicación de diversos coeficientes en función de uso, tipología, antigüedad, etc... Así, y partiendo de que el MBC, para el año 2005, se establece en 650 €/m<sup>2</sup>, según Orden del Ministerio de Hacienda de 26 de abril de 2005, y de que, según norma 20, del RD. 1020/93, para un edificio como el que nos ocupa -de interés ambiental y categoría 3- el coeficiente es de 1,85, a lo que debe añadirse que de conformidad con lo previsto en la Norma 12.1, párrafo segundo del RD. 1020/93, para valorar las construcciones ha de utilizarse el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose cuando proceda en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado, concluye que entendiéndose por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción, y siendo la superficie total del edificio de 854,91 m<sup>2</sup>, el total del valor actualizado del edificio es de 663.546,39 €.

Por su parte, en cuanto a las reparaciones mínimas y su valoración, el hasta aquí analizado informe no esta de acuerdo con la valoración de determinadas partidas (Levantado de inst. fontanería, valorado en 6.042 €, Levantado de inst. eléctrica, valorado en 6.216 € y Levantado de inst. calefacción, valorado en 5.390 €), y mantiene que el importe total por las partidas de fontanería y electricidad, asciende a 2.800 €, y que no cabe valorar levantado de calefacción, dado que en el inmueble no existe calefacción. También, añade, en el informe "criticado" permítasenos, incluye capítulos como inst. de gas y calefacción e inst. especiales (Telecomunicaciones), de las que el edificio no disponía inicialmente. Concluyen que tales capítulos pueden constituir mejoras del edificio y que por ello, exceden de los parámetros mínimos a los que debe ceñirse el análisis del supuesto de ruina económica, por lo que deduciéndose, el presupuesto general de las obras de reparación sería de 224.129,32 €, lo que en modo alguno alcanza al 50 % del valor actualizado del edificio que es de 331.773,20 €.

Por su parte, la pericial judicial practicada por el Sr. D. A.A.A., mantiene que el Módulo Básico de Construcción según Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, en concreto Orden de 26 de abril de 2005, es de 600 €/m<sup>2</sup>, Módulo éste que corrige por aplicación del IPC, por haber transcurrido más de un año de aprobación de la Orden, y fijando el IPC transcurrido desde mayo de 2005 hasta mayo de 2008, en 11,4, concluye que el Módulo Básico de la Construcción para junio de 2008 y para determinar si el coste de las obras de reparación supera el 50 % del valor de la construcción, es de 668,40 €/m<sup>2</sup>. Añade que el coeficiente correspondiente a la edificación es de 0,95 para el uso residencial y de 1,30, para el uso comercial.

En conclusión, las periciales obrantes en Autos y practicadas a instancia de la actora y de determinados inquilinos que ya no constituyen parte de la litis, se centran en criticar un informe aportado por la Sociedad, C.D.U., informe éste del Sr. A., en el que no se basa la actuación recurrida, y concretamente, la pericial practicada a instancia de la actora (pericial del Sr. L.L.), parte -según ha determinado la pericial judicial practicada- para las valoraciones que efectúa, de un Módulo Básico de

Construcción “erróneo” según la pericial judicial que para el año 2005, lo fija en 600 €, y para el año 2008, en 668,40 € m<sup>2</sup>, en lugar de en 650 como determina la actora, así como en un coeficiente, también erróneo (1,85, según la pericial de la parte, y 0,95 o 1,30 si se trata del uso residencial o comercial, según la pericial judicial). Parte por tanto la pericial de parte, de criterios discutibles cuya conformidad a Derecho no se encuentra acreditada, insistimos, centrándose en la crítica de un informe de valoración aportado por C.D.U., que no constituye el fundamento de la resolución recurrida. Por lo demás, pese a la pericial judicial practicada, precisamente a instancia de la actora, la misma no concluye sobre el aspecto esencial del debate (excede o no el importe de las obras de reparación del 50 % del valor actualizado del edificio), fundamentalmente, entendemos, porque tal cuestión no fue sometida a debate por la actora y no fue preguntada directamente a dicho perito.

Dicho esto, si ante la discrepancia de criterios la valoración actual del edificio ha de efectuarse partiendo de los fijados al respecto por la pericial judicial (de la que ha de predicarse la imparcialidad de su autor y la garantía que dicha circunstancia implica para la valoración de sus conclusiones), y si por tanto hemos de entender fijada la superficie discutida en la de 854,91 m<sup>2</sup> (esto no se discute), y en 0,95 el coeficiente por uso residencial aplicable, así como en 1,30, el aplicable por uso comercial, si es más, por superficie a computar en cada caso -no tenemos otros datos en Autos- ha de partirse de la que así se consigna por la representación y defensa de la Administración en su escrito de conclusiones (637,19 m<sup>2</sup>, de uso residencial y 217m<sup>2</sup>, de uso local comercial) no discutida por la actora, ha de concluirse como así lo hace la representación y defensa del Ayuntamiento en su escrito de conclusiones, que la valoración total del inmueble sería de 593.158,54 €, sin aplicar el coeficiente corrector por antigüedad (0,41), que una vez aplicado determina que el valor total actualizado del edificio sería de 243.195, y su 50 % de 134.439,38, y por tanto, dicho valor no supera en modo alguno el fijado por la Administración como coste de reparaciones (recordemos 162.473,44), ni el que llega a asumir la parte recurrente a través de la pericial del Sr. L.L., practicada a su instancia, que asume como conforme a Derecho, un valor de reparaciones de 224.129,32 €.

Entendemos por todo lo expuesto, que sin perjuicio de que los cálculos administrativos fijados en la resolución recurrida, podrían modificarse a la vista que los cálculos de lo hasta aquí expuesto, lo cierto es que en ningún caso se ha desvirtuado por la recurrente la situación de ruina económica del edificio objeto de Autos declarada por la resolución impugnada y discutida por la actora, y que por ello debe procederse a la íntegra desestimación de la demanda, de la forma que se dirá en la Parte Dispositiva de la presente resolución.

**QUINTO.-** No se aprecian méritos para efectuar una especial imposición de las costas causadas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 139 de la LJCA.

### **FALLO**

Desestimar el presente recurso contencioso-administrativo P. Ordinario n° 248/2007-AB, interpuesto por H.M.,S.L., con la representación y defensa antes expresada, contra la actuación administrativa a la que se ha hecho referencia en los antecedentes de hecho de la presente, y:

**PRIMERO.-** Declarar conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa recurrida.

**SEGUNDO.-** No efectuar una especial imposición de las costas causadas.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez del Juzgado de lo contencioso-administrativo n° 4 de Zaragoza.