

JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 549/2000-B/I. Sentencia nº 3 (9-01-2002)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

ORDEN DE EJECUCIÓN. OBRAS REPARACIÓN DE INMUEBLE.

Dirección facultativa.

Denegación de Declaración de ruina económica.

Valoración económica de obras a realizar.

Inadmisión del recurso contra orden de ejecución.

Desestimación recurso de denegación declaración de ruina.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Javier Albar García

En Zaragoza , a nueve de Enero de dos mil dos.

El Sr. D. Javier Albar García, Magistrado-Juez de Contencioso/Administrativo nº 2 de Zaragoza y su Partido, habiendo visto los presentes autos de procedimiento ordinario 549 /2000 -Sección B/I seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente R., S.A., representada por el Procurador D. I. G. N. y de otra AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representada por el Procurador D. F. P. A., habiendo comparecido en calidad de codemandados: D^a M. O. G. y otros, representados por el Procurador J. A. I. G., sobre “Resolución del Teniente de Alcalde Delegado del Area de Urbanismo, de fecha 10 de noviembre de 2000 anteriormente citada, por la que, en síntesis, se requiere a la recurrente para que en el plazo de 72 horas proceda, bajo dirección técnica, a llevar a cabo las obras de reparación que en la citada resolución se detallan, relativas al inmueble de su propiedad sito en calle Azoque, así como, lógicamente, la desestimación presunta de la solicitud de declaración de ruina presentada en su día, relativa al citado inmueble, que también se recurre, y que se encuentra implícita en el anteriormente citado acto recurrido”, y,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que mediante escrito de fecha 13 de Diciembre de 2000 se interpuso por recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación:

Resolución del Teniente de Alcalde Delegado del Area de Urbanismo, de fecha 10 de Noviembre de 2000 anteriormente citada, por la que, en síntesis, se requiere a la recurrente para que en el plazo de 72 horas proceda, bajo dirección técnica, a llevar a cabo las obras de reparación que en la citada resolución se detallan, relativas al inmueble de su propiedad sito en calle Azoque, así como, lógicamente, la desestimación presunta de la solicitud de declaración de ruina presentada en su día, relativa al citado inmueble, que también se recurre, y que se encuentra implícita en el anteriormente citado acto recurrido.

Acordándose incoar procedimiento ordinario, el cual debería sustanciarse conforme a lo dispuesto en el art. 45 y S.S. 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.

Que en fecha 16 de Febrero de 2001 se personó el Procurador D. J. A. I. G. en nombre y representación de: D^a M. P. G. P. y otros. Personándose posteriormente en fecha 22 de Marzo de 2001 dicho Procurador en nombre y representación de D. A. C. G.; todos ellos en calidad de codemandados, a quien se les tuvo por personados y parte, confiriéndoles en su momento procesal oportuno el traslado para contestación a la demanda, lo cual se verificó en tiempo y forma.

TERCERO.- Que mediante auto de fecha 2 de Julio de 2001 se acordó fijar la cuantía del recurso en 6.685.196.-pesetas, acordándose el recibimiento del

procedimiento a prueba, practicándose las pruebas propuestas por las partes, admitidas y declaradas pertinentes con el resultado que obra en autos; practicándose seguidamente el trámite de conclusiones.

Así mismo en fecha 6 de Noviembre de 2001 se presentó escrito por el Procurador Sr. I. G. poniendo en conocimiento del Juzgado el fallecimiento de la codemandada D^a M. P. G. P., personándose su hija D^a M. M. O. G., a quien se la tuvo por personada y parte, en sucesión, por subrogación, de la misma postura procesal ostentada por su madre.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se recurre la resolución del Teniente de Alcalde Delegado del Area de Urbanismo de 10-11-2000 que requería a la recurrente, en el expediente 3.066.927/97, para que en el plazo de 48 horas se llevasen a cabo una serie de obras de reparación en la casa de la calle Azoque, así como la presunta desestimación, en el expediente 3.052.596/00, de la petición de incoación de expediente de declaración de ruina económica de dicho edificio.

Se alega que la orden de reparación no cabía, al existir un estado de ruina, tanto en el inicio del expediente de reparación como, posteriormente, por causas sobrevenidas, además de alegarse que la ejecución subsidiaria era improcedente al no haberse dado un plazo razonable para su ejecución.

Por el Ayuntamiento se alega inadmisibilidad del recurso contra la orden de ejecución con base en el art. 69.c con relación al 28 LJCA, al ser la reproducción de actos anteriores firmes.

SEGUNDO.- En relación con la causa de inadmisión invocada, se alega que la orden de reparación de 10-11-2000 es una reproducción, en sustancia, de las de 14-2-2000, folios 81 a 90, y 18-11-99, folio 71 a 79, las cuales no fueron recurridas.

En cuanto a la primera, cronológicamente hablando, la de 18-11-1999, se notificó el 3-12-1999 a la recurrente, sin que resultase recurrida, por lo que devino firme.

En cuanto a la de 14-2-2000, según folio 89 y 90, fue notificada el mismo día de su emisión, sin que tampoco fuese objeto de recurso, por lo que devino también firme. En cuanto a su identidad, la de 14-2-2000 reprodujo el requerimiento de la de 18-11-1999, aunque por error se hace referencia a 29-11-1999, que era la fecha emisión de la notificación, añadiéndose además que debían de revisarse grietas y fisuras de los muros de la planta baja, revisarse el estado del forjado del sótano y actuarse en el falso techo de la planta segunda.

Finalmente, en cuanto a la de 10-11-2000, se insiste por el Ayuntamiento en el cumplimiento de los requerimientos anteriores y, además, se añaden una serie de medidas. Estas son: a) tomar medidas para retirar los puntales de la habitación de la vivienda del segundo piso de modo tal que quede libre pero con la estructura segura; b) revisión de los tabiques de cerramiento de los aseos situados en las galerías que dan al patio interior o de manzana, tomando las medidas necesarias para su estabilidad; c) eliminación de humedades en los aseos situados en las galerías de los pisos Principal A y 3^o Izquierda; d) reconstrucción del falso techo del aseo situado en la galería del piso Principal A y e) revisión y en su caso reparación de los forjados de las galerías que dan a patio interior, tomando las medidas necesarias para garantizar su estabilidad. Pues bien, la mayoría de esas medidas no son en realidad por hechos nuevos, sino que o bien se derivan de las dos anteriores y no habían podido ser observadas o bien se han incrementado respecto de lo que había. Así, en cuanto al falso techo de la habitación del segundo piso, al no haberse reparado el tejado, sigue entrando agua, lo que inutiliza la habitación, ya afectada por la existencia de puntales, y afecta al forjado del piso, que se ve sometido a la acción del agua. Los defectos en los aseos se deben esencialmente a la acción del agua.

Lo único que no tiene relación directa con las anteriores órdenes son la grieta de los aseos que dan al patio interior o de manzana, sobre todo la del Principal A, así como el cerramiento del muro de fachada de dicho Principal A y los cantos de los

forjados, a los que se refiere la medida e, consistente en la revisión y, en su caso, reparación.

De todo lo anterior resulta que sólo ésta última, que además es una simple orden de revisión, podría considerarse que es diferente de las acordadas en 18-11-99 y 14-2-2000 o que no se derive del incumplimiento de las órdenes aquellas. Por ello, y visto que no conlleva orden de reparación directa y no se ha argumentado de forma autónoma nada sobre ella, además de que tampoco se puede decir, como alega el recurrente en conclusiones, que sea novedoso el apercibimiento de ejecución subsidiario, que ya estaba incluido en el punto quinto del acuerdo de 18-11-1999, folio 73, debe de concluirse que el acto recurrido es reiteración de actos anteriores ya firmes, por lo que se debe de inadmitir el recurso en lo que significa impugnación de las órdenes de ejecución.

Por otro lado, la impugnación de tales órdenes realmente no tiene contenido en este caso, ya que en sí no es objeto de discusión ninguna de las reparaciones que se ordenan, sino únicamente el hecho de que el deterioro es tal que no debe dar lugar a una orden de reparación, sino a una declaración de ruina, en lo cual sí puede entrarse, tanto si se considera la resolución recurrida como desestimación tácita de la solicitud de declaración de ruina como si se considera que, solicitada el 31-3-2000, habrían transcurrido los tres meses que el art. 42.3 ley 30/1992 da para resolver, y se estaba dentro de los seis meses que el art. 46 fija para recurrir las resoluciones presuntas. En consecuencia, la declaración de inadmisión no tiene sino un valor formal, no afectando por ello en modo alguno al derecho de tutela judicial, al margen de reconocer la preexistencia de una o varias resoluciones firmes relativas a órdenes de conservación.

Debe aclararse, eso sí, que no se trata en este procedimiento de revisar la falta de declaración de ruina, sino, como precisa el Ayuntamiento en sus conclusiones, la inadmisión tácita de la iniciación del expediente al respecto, que requiere sea contradictorio y con la llamada a todos los interesados, y no sólo con la participación de quienes hayan comparecido en este procedimiento.

TERCERO.- Como cuestión previa, debe tenerse en cuenta que, a diferencia de la ruina física, en la que la cuestión a discutir es únicamente si existe o no, y ante la cual, sin perjuicio de las responsabilidades correspondientes, no se puede discutir si es o no reparable, siendo inevitable la demolición final de la finca, en la ruina económica estamos no ante un hecho físico sino ante una realidad económica en la que si bien el edificio no demanda físicamente el derribo, el realizar la reparación sería antieconómico, y por tanto no sería exigible la misma, al implicar una suerte de confiscación para el titular. Por el motivo de no ser un puro hecho físico, que sólo debe ser objeto de constatación, se hace preciso tener en cuenta otros aspectos como es la responsabilidad del titular en el estado del inmueble, en concreto cuando al mismo se ha llegado por medio de la falta de cuidados debidos y de realización de las reparaciones ordenadas por la autoridad administrativa, ya que si tal aspecto no se tuviera en cuenta, todo edificio en mal estado estaría abocado a la declaración de ruina, tanto por el hecho de que irían subiendo los costes de reparación, ya que cada elemento sin reparar, como por ejemplo un tejado, provoca nuevos daños, como por el hecho de que bajaría el valor de reposición, al aplicarse unos coeficientes relacionados con el transcurso del tiempo. Por ello, en tales casos la declaración de ruina, que es un hecho económico al que se le da un “status jurídico”, no puede alcanzarse mediante la voluntariedad del obligado a impedirla, aunque tal voluntariedad se manifieste por omisión.

Dicho lo anterior, tenemos que existe una orden de reparación, reiterada y profundizada en dos ocasiones más, por lo que es de aplicación el art. 187.2 de la LUA, que impide solicitar la declaración de ruina, salvo por circunstancias subjetivas sobrevenidas. La razón de tal imposibilidad es evitar que, por el incumplimiento voluntario de las órdenes de ejecución se de lugar a que se coloque el inmueble en situación de ruina económica. Tal finalidad es la que nos da la pauta de interpretación del precepto, y es que para que se pueda declarar la ruina será preciso que se deba a hechos objetivos exteriores, o bien que se deba a vicios del inmueble que ni fuesen conocidos ni pudieran haberlo sido en el momento de incoarse el procedimiento de conservación o bien a vicios manifestados posteriormente a haberse realizado la reparación. Quedan por tanto, excluidos los que sean consecuentes al incumplimiento de las órdenes de ejecución, así como, según se ha dicho, los que en el momento de incoarse tal procedimiento pudieron ser alegados, probados y examinados, ya que de

haberse hecho así habrían podido dar lugar a una declaración de ruina en lugar de una orden de ejecución, con lo cual respecto de los mismos se puede hablar de firmeza.

Consecuentemente a lo anterior, la recurrente debe probar que las obras de reparación superan el 50% del coste de reposición, que tal circunstancia aparece en el momento posterior a las órdenes de ejecución y no relacionado con el incumplimiento de las mismas, con lo cual en ese 50% no se pueden computar el valor de las reparaciones no realizadas - ya que en ese caso bastaría con incumplir las órdenes de reparación y esperar a que apareciesen algunos nuevos defectos para sumarlos a los ya detectados y ordenados reparar- o bien qué tal circunstancia de ser mayor el coste de la reparación que el 50% del valor de reposición, ya existía antes de dictarse la orden de ejecución pero no pudo conocerse. Todo ello con la precisión de que la orden de ejecución de referencia debe de ser la primera, de 18-11-1999, pues las posteriores no son sino reiteración de la misma y ampliación en los efectos derivados del incumplimiento.

De las pruebas aportadas resulta evidente que no han aparecido vicios nuevos que de por sí exijan unas reparaciones superiores al 50% del valor de reposición, ya que los que hay nuevos no son sino derivación de los anteriores, a excepción de la grieta de los aseos que dan al patio interior o de manzana, sobre todo la del Principal A, así como el cerramiento del muro de fachada de dicho Principal A y los cantos de los forjados, a los que se refiere la medida e recogida en el fundamento anterior, consistente en la revisión y en su caso, reparación de los forjados, y que en cualquier caso no alcanzan al 50% del valor del edificio.

En cuanto a si existían ya, en el momento de dictarse la primera orden de realizar obras de conservación, defectos que, no siendo conocidos ni pudiendo haberlo sido por medio de un estudio normal de la situación, implicasen que el coste de su reparación hubiese de ser superior al 50% del coste de reposición de la obra, debemos de examinar la pericial, el informe del perito, señor B., y los diferentes informes municipales. En el informe de parte, del señor R. J., que trabaja con frecuencia para la recurrente, se establece como valor de reposición el de 17.591.748 pesetas, cuyo 50% es 8.795.874 pesetas, considerándose como coste de reparación 15.983.528 pesetas, con lo cual estaría el edificio en ruina económica. Sin embargo, el informe del señor B. es mucho más matizado. Así, entiende que el coste de reposición, aplicando los correspondientes índices de depreciación, sería 23.749.232 ptas., cuyo 50% es 11.874.616 pesetas, habiendo modificado substantivamente los costes de reposición al considerar que los aplicados son los del Colegio de Arquitectos, que están desfasados en un 35% más o menos -en el acto de ratificación del dictamen dijo que entre un 30 y un 40%- respecto de los de mercado, y habiéndose computado únicamente el valor del edificio y no, obviamente, el del suelo, por lo que carece de sentido las invocaciones al valor catastral hechas por las partes, debiendo por tanto estar al del citado señor B. en cuanto no sólo ha tenido ocasión de explicar las discrepancias, sino que ha actuado en función de su condición imparcial, sin vinculación, a diferencia del señor R., con las partes.

En cuanto a su contenido, el perito del Juzgado está sustancialmente de acuerdo con el señor R. excepto en cuanto a la reparación de los aseos, que no fue tenida en cuenta por el mismo, y que considera que debe de añadirse, ascendiendo a 144.338 pesetas, en cuanto a las grietas aparecidas en el muro de carga posterior y, en menor medida, anterior, lo que supone 3.600.000 pesetas, manifestándose también que sería conveniente la sustitución del sistema eléctrico, que podría ascender a millón y medio. Procede ahora analizar la incidencia de tales diferencias y si nos conducen a estimar la pretensión de la recurrente .

En cuanto a las grietas del muro, no pueden tenerse en cuenta, ya que no se ha comprobado que realmente exijan tal reparación estructural, y ello no sólo porque el perito no pudo comprobarlo, ya que ahora estaban tapadas y no se apreciaban, sino porque tampoco el señor R. pudo decirlo de manera incontrovertida, ya que en su informe decía "no podemos conocer en una simple visita de inspección ocular si este asentamiento está equilibrado en la actualidad o si todavía se siguen produciendo asentamientos por algún agente externo", aunque opinaba que aún no se había estabilizado. Sin embargo, no se colocaron testigos u otros medios que nos pudieran confirmar tal conclusión, aparte de que había habido ya antes unas obras en el local, no sabemos si se refieran a las obras realizadas por el Ayuntamiento a primeros de año o se refiere a obras de acondicionamiento del local para su arriendo, lo cual podría haber sido ocasión para realizar tales actos de comprobación. Es decir, y en definitiva, no se

ha probado que sean necesarias tales obras estructurales, aparte de que ello es carga de la parte en cuanto a su acreditación, que ha tenido ocasión de dedicarse a ello desde las primeras resoluciones –y más cuando en la de 14-2-2000 se le indicó que debía revisar la estructura, lo que llevó a cabo por el informe del señor R., pero de forma parcial, ya que sólo se realizó inspección ocular, y consintiendo la resolución, al no recurrirla–habiendo adquirido la finca el 24-2-1999, sabiendo que había un expediente –además de que, en cualquier caso, aunque no lo hubiera sabido, heredaría la situación de su causahabiente, la familia M.- con lo cual no se pueden computar tales cantidades. Por otro lado, no se pueden tener en cuenta como vicios posteriores constatados, 1ª porque no están probados y 2ª porque en ese caso no se pueden sumar a los anteriores, según hemos indicado, con lo que no alcanzarían al 50% del valor de reparación.

Con relación a los aseos, que presentan problema de habitabilidad por las humedades, se ven en dicho estado por tales problemas de humedades, que vienen de las cubiertas y otros elementos cuya reparación se había exigido, y no se habían realizado, por lo que no pueden computarse tampoco a estos efectos.

Con respecto a la instalación eléctrica, se vuelve a plantear el mismo problema, que es el de que la misma ni era una cuestión nueva, ni tampoco se puede decir que no fuera conocida ni cognoscible por la parte, a diferencia de lo que podría decirse respecto de problemas estructurales, por lo que se ve afectada por la firmeza de las resoluciones que ordenan la reparación en conexión con el art. 187 LUA, que establece la incompatibilidad de las órdenes de conservación con la declaración de ruina, salvo por causas sobrevenidas o que no podían conocerse. Por otro lado, el 191.2.a se refiere a obras de consolidación y conservación, lo que no resulta discutible en una instalación eléctrica de la que no se ha afirmado que resulte peligrosa o que no funcione, en cuyo caso entraríamos ya en el concepto de comodidad, al que hacer referencia la STS 22-3-94 o 27-1-1999 que menciona otras muchas como 2-2-93, 22-10-91.

De todo lo anterior, resultará que las obras de reparación necesarias, según el perito, y hechas las modificaciones mencionadas, era de 10.298.720 ptas. (resultantes de restar a los 15.983.528 pesetas totales las 2.084.808 pesetas del beneficio industrial, reflejadas en el informe de R. J., que toma como referencia, y las 3.600.000 pesetas que B. considera que no se deben de incluir por no estar acreditados) , sin que quepa unir, por lo ya explicado, y en contra de lo dicho por B., las 144.338 de los aseos. Si a tal cantidad sumamos el 15% de beneficio industrial, 1.544.808, resultará 11.843.528 pesetas. Tal cifra no sólo no supera el límite del 50%-, que es 11.874.616 pesetas, sino que aun cuando así fuese habría que tener en cuenta los efectos de la firmeza de las resoluciones, puesto que nos encontramos con toda una serie de defectos que ya se conocían, o que se derivan de los que ya se conocían, por lo que su valoración, que es la que ahora se pretende, no es posible, ya que ello iría la incompatibilidad entre las obras de conservación y la declaración de ruina, según el art. 187.2 de la Ley Urbanística Aragonesa, incompatibilidad que debe de observarse más estrictamente en la ruina económica que en la física por las razones ya apuntadas. Debe de recordarse, según se ha dicho, que todos o casi todos los defectos constatados ahora o se conocían y pudieron ser debatidos desde que se ordenó por primera vez la reparación o se derivan del hecho de no haberse hecho la reparación, sin que se haya acreditado la existencia de los defectos en los muros de carga, que es lo único de lo que en la primera orden no había indicios, por lo que aunque ahora se hubiese demostrado que la cuantía de los defectos existentes y ya constatados era superior, en su reparación, al 50% del coste de reposición, ello no cambiaría las cosas, ya que el volver a valorar lo que se pudo valorar en su momento supone ir contra la firmeza de las órdenes de demolición, y solo la acreditación de daños preexistentes, no conocidos e imposibles de haber sido conocidos (o muy difíciles de conocer con los medios ordinarios y razonables de inspección y valoración) que hubiesen dado lugar, junto con los constatados, a una valoración superior al 50% de la reposición permitiría anular la negativa municipal a la iniciación del expediente de ruina. No ha sido así, y por ello procede desestimar el recurso en su totalidad.

CUARTO.– No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, al no haberse apreciado temeridad o mala fe, conforme al art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación,

FALLO

Que debo inadmitir e inadmito el recurso interpuesto por R., S.A. contra la resolución del Teniente de Alcalde Delegado del Area de Urbanismo de 10-11-2000 que requería a la recurrente, en el expediente 3.066.927/97, para que en el plazo de 48 horas se llevasen a cabo una serie de obras de reparación en la casa de la calle Azoque.

Así mismo, debo desestimar y desestimo en su totalidad el recurso contra la presunta desestimación, en el expediente 3.052.596/00, de la petición de incoación de expediente de declaración de ruina económica de dicho edificio, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

Contra esta resolución cabe interponer recurso de apelación.

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