

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento ordinario nº 316/2005-A1. Sentencia nº 352 (7-11-2007)**

---

**TEMA:INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.**

**RUINA ECONÓMICA. DESESTIMAR LA DECLARACIÓN.**

Aplicación o no de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de Edificios.

Existencia o no de previas órdenes de ejecución.

Coste de orden de ejecución no se tiene en cuenta para determinar el valor del inmueble.

Excede del 50%. Reconocimiento situación jurídica individualizada de la declaración de ruina económica.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. José Alfonso Tello Abadía

En la ciudad de Zaragoza, a siete de noviembre de dos mil siete.

Vistos por mi, D. José Alfonso Tello Abadía, Magistrado-Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de los de Zaragoza, los presentes autos de procedimiento ordinario nº 316/05 seguidos a instancia de D<sup>a</sup> T.S.B., D<sup>a</sup> A.C.S., D. J.C.S. y D. A.C.S., representados por el Procurador Sr. P.E. y defendidos por el Letrado Sr. M.G., contra la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto contra la resolución del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 19/10/2004 por la que se desestimaba la solicitud de declaración de ruina económica del edificio sito en Zaragoza, calle Jussepe Martínez. El AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representado por la Procuradora Sra. C.A. y defendido por el Letrado Sr. G.M.G.L., resultan los siguientes:

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 8-07-05 fue turnado a este Juzgado procedente del Juzgado Decano de los de esta ciudad, escrito interponiendo recurso contencioso-administrativo contra la resolución arriba indicada. Mediante proveído de fecha 11-07-05, se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente, administrativo a la Administración demandada. Recibido con fecha 1-09-05 se dio traslado a la demandante quien, tras sucesivas ampliaciones del expediente administrativo, con fecha 20-02-06 presentó demanda, en la que se terminaba interesando la estimación del recurso y la declaración de nulidad de la resolución administrativa.

Mediante resolución de 22-02-06 se tuvo por evacuado el trámite y se dio traslado a la defensa de la Administración para que contestase la demanda, evacuando dicho trámite mediante escrito presentado a 20-03-06, oponiéndose a las pretensiones de la actora y solicitando una sentencia por la que se desestime el recurso contencioso administrativo planteado. Mediante auto de fecha 21-03-06 se fijó la cuantía del presente procedimiento y se abrió el recurso a prueba, practicándose las admitidas a las partes con el resultado que obra en autos.

Con fecha 10-01-07 se declaró definitivamente concluso el periodo probatorio y acordado el trámite de conclusiones las partes presentaron sus respectivos escritos, y mediante resolución de 16-02-07 quedó el recurso para sentencia.

**SEGUNDO.-** En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales, a excepción del término para dictar sentencia, y su cuantía es indeterminada.

### **FUNDAMENTOS JURIDICOS**

**PRIMERO.-** Se impugna en el presente recurso contencioso administrativo la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto contra la resolución

del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 19/10/2004 por la que se desestimaba la solicitud de declaración de ruina económica del edificio sito en Zaragoza, calle Jussepe Martínez.

Son varias las cuestiones que deberán resolverse antes de entrar, en su caso, a determinar los valores que servirán para calcular el importe de las reparaciones necesarias y su relación con el valor del edificio y que serán necesarias para estas últimas determinaciones. Una primera cuestión a resolver va a ser la normativa de aplicación, si lo es la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de Edificios aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza con fecha 27/09/2002, y más concretamente lo dispuesto en el párrafo segundo de la Disposición Transitoria Primera de dicha Ordenanza. También deberá resolverse previamente la cuestión de la existencia o no de previas órdenes de ejecución cuyo importe no puede considerarse a los efectos de la ruina económica por aplicación del art. 187.2 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

Respecto de la orden de ejecución previa señala el art. 187.2 de la Ley 5/1999: “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 cuestión no es baladí, pues se discute la aplicación o no de la orden de ejecución acordada con fecha 15/03/2001 y si la misma debe ser tenida en cuenta o no a los efectos del último inciso del art. 187.2 acabado de referir.

La orden de ejecución, como se acaba de decir, se acordó mediante resolución del Teniente de Alcalde Delegado del Area de Urbanismo de 15/03/2001, y contiene, como viene a admitir la propia parte demandante una relación detallada de las obras a ejecutar junto con memoria valorada de las mismas. Dicha resolución se notificó a la interesada con fecha 28/03/2001 (folio 27 del expediente administrativo). Es cierto que unos días antes, 23/03/2001, otro de los interesados, D. J.C.S. presentó en el Ayuntamiento escrito al que acompañaba informe técnico emitido por el Arquitecto D. B.H.G. y solicitaba que se tramitase el oportuno expediente en orden a la declaración de la ruina económica del edificio que nos ocupa. Contra aquella resolución de 15/03/2001 se interpuso recurso contencioso-administrativo que fue turnado al Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de los de esta Ciudad, seguido como Procedimiento Ordinario 121/2001, del que desistieron los demandantes con fecha 25/07/2001, dictándose el auto que ponía fin al procedimiento con fecha 5/09/2001. Mientras tanto, mediante resolución de 8/06/2001 el Sr. Teniente de Alcalde delegado del Area de Urbanismo acordó abrir expediente contradictorio en averiguación del estado físico del edificio.

Como ya se ha dicho, viene a mantener la parte que como la orden de reparación se notificó con posterioridad a la solicitud de iniciación del expediente contradictorio, no podría tomarse en cuenta la memoria valorada a los efectos del último inciso del art. 187.2 de la Ley 5/1999. Conviene ahora atender a la normativa reguladora de este tipo de procedimientos, y concretamente a la previsión de la Disposición Final Primera de la Ley 5/1999 que declara como de aplicación directa, en su apartado d), entre otros, los arts. 17 a 28 del Real Decreto 2187/1978 que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística. Conforme al art. 17 los procedimientos de ruina pueden iniciarse bien de oficio, bien a instancia de cualquier interesado. Conforme al art. 19.1 en este último de los supuestos se precisa la documentación que debe presentarse; identificación del inmueble; motivo en qué se basa el estado de ruina; relación de moradores cualquiera que sea el título que ostenten; titulares de derechos reales sobre el inmueble; también deberá presentarse documentación técnica sobre la causa técnica de instar la declaración de ruina y el estado físico del inmueble, así como indicaciones sobre el estado de seguridad del edificio. El art. 20 describe la tramitación a seguir una vez iniciado el expediente; audiencia a las partes, emisión de dictamen pericial por los servicios técnicos municipales. El art. 22 regula la propuesta de resolución y el art. 23 el contenido de la resolución según sus distintas posibilidades.

Pues bien, efectivamente, la orden de ejecución de 15/03/2001 se notificó con

fecha 28/03/2001, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 57.2 de la LRJAP y PAC, será a partir de ese momento cuando despliegue su eficacia. Efectivamente, la solicitud por la que se acordaba la incoación de la declaración de ruina se presentó entre ambas fechas, 23/03/2001. La cuestión a resolver es si es esta fecha la que deberá tomarse en consideración o por el contrario será cuando se acuerda la incoación del procedimiento contradictorio. Será la primera la que deba tomarse en consideración, pues en todo caso, la notificación es posterior a la solicitud por la que se interesa la declaración de ruina, es cierto que no se incoa el procedimiento como tal hasta 8/06/2001, pero también lo es que nada impedía su incoación anterior, pues no consta que el solicitante tuviera que ser requerido de subsanación por faltar alguno de los requisitos exigidos por los preceptos reseñados, de lo que debe concluirse que nada impedía su incoación al día siguiente de presentar el escrito. Es cierto que del expediente resulta que el interesado tuvo conocimiento anterior de cual iba a ser el sentido del requerimiento y de la memoria valorada. Pero las cosas son como son y lo que resulta del expediente es la notificación de la orden de ejecución el día 28/03/2001 y la presentación de la solicitud de ruina unas fechas antes.

Respecto de la incidencia del recurso contencioso administrativo seguido ante el Juzgado nº 1 de los de esta Ciudad, como es sabido se refería a la orden de ejecución y por otra parte, será nula en lo que aquí interesa, pues en todo caso, la notificación de la orden de ejecución sigue siendo posterior a la solicitud de declaración de ruina, y como se ha dicho, se presentó documentación suficiente para incoarse en ese momento.

**SEGUNDO.-** Lo que se acaba de decir, supone que de conformidad con el art. 187.2 de la Ley 5/1999, no producirá el efecto de ampliación del deber de conservación de los propietarios y por tanto deberá considerarse a los efectos de determinar la relación entre el deber de conservación y el de reposición del edificio.

Pues bien, teniendo en cuenta que la declaración de ruina es un hecho objetivo, independiente de la causa y del comportamiento del propietario del inmueble (STS 27/01/1998), en esta y en la de 28/06/1999 se sostiene que los datos fácticos a tener en cuenta la declaración de ruina económica no son los que se obtuvieron en la fase de expediente, sino los que se ofrecen en sede judicial, pues son más 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 sólo para mantener el edificio en pie (STS 22/11/2000, RJ 2000/9061) de forma que el edificio esté 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 3/06/1999, RJ 1999/3653). Incluyendo el Alto Tribunal como partidas a adicionar en los gastos de conservación: las de alicatados, instalación eléctrica, pintura (STS 22/05/2001, RJ 2001/3973) y las de puertas, ventanas, instalación eléctrica (STS 30/03/2001, RJ 2001/3018). También que para la obtención de estos datos fácticos viene entendiendo la Jurisprudencia (STS 6/04/2000, 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, permite fundar un juicio técnico contrario al de la Administración que se demanda.

Teniendo en cuenta la doctrina que se acaba de extractar, hay que recordar una cuestión que más arriba se ha dicho debía resolverse: la aplicación o no al caso de la Ordenanza de 27/09/2002, cuya Disposición Transitoria Primera se ha referido, lo que a su vez suponía la aplicación o no del art. 45 de la misma, que relaciona los conceptos que deben ser tenidos en cuenta para determinar el coste de reparación. Fue una cuestión muy debatida durante la aclaración del dictamen pericial de la Arquitecto Sra. F.C., pero que por lo que se va a decir más adelante, carece de sustancia.

La Sra. F.C. partió para valorar el coste de reparación de lo dispuesto en la Ordenanza de 27/09/2002, lo que supone incluir en el coste de reparación importes menores que si no se aplica la misma, es decir, se trata de una valoración que

teóricamente perjudica los intereses de los demandantes. Según resultó de su informe, no incluyó en el coste de reparación calculado con arreglo a lo que previene la Ordenanza, el coste de la orden de ejecución de 15/03/2001. La perito de designación judicial estimó el coste de la reparación en la cantidad de 252.188,84 €, cantidad que se fija sin tener en cuenta el coste de la orden de 15/03/2001, que dicha perito valora en la cantidad de 184.943,90 €. Valora el edificio al tiempo de emitir el dictamen en 540.847,46 €, cantidad a la que suma el importe de la orden de ejecución, lo que le lleva a un valor del edificio de 725.791,36 €, pero no podrá compartirse esta estimación, pues como se ha concluido más arriba el coste de la orden de ejecución no puede tomarse en consideración para determinar el valor del inmueble, pues se notifica con posterioridad a la presentación de la solicitud de declaración de ruina económica. Como se trata de reparaciones que en todo caso deben acometerse y que no están incluidas en el coste de la reparación determinado por la perito, se trata de una cantidad que deberá sumarse a la del resto de reparaciones a practicar en el edificio.

La Sra. F.C. calculó el coste de las reparaciones en 252.188,84€, a los que conforme se acaba de decir deberán sumarse los 184.943,90 € correspondientes a la orden de ejecución de 15/03/2001 es decir: 437.132,74 €. Cantidad que de conformidad con la fórmula que ofrece el art. 46 de la Ordenanza deberá dividirse entre los 540.847,46 € del valor del inmueble y multiplicado el resultado por cien, arroja un porcentaje de 80,82. Es decir, se supera el 50% por lo que sí procedía la declaración de ruina económica propugnada por los demandantes, por lo que procederá estimar la demanda interpuesta, anular dejando sin efecto la actuación impugnada y reconocer como situación jurídica individualizada el derecho de los recurrentes a la declaración del estado de ruina económica del edificio sito en la calle Jussepe Martínez de Zaragoza. Añadir que aun cuando se atendiesen a los valores que se ofrecen en el informe de 3/10/2003 efectuado por Arquitecto Municipal, merced al desplazamiento del importe de la orden de ejecución en la manera señalada, también se excedería el porcentaje indicado.

**TERCERO.-** No se aprecian motivos que justifiquen la imposición de costas procesales a ninguna de las partes por no apreciarse temeridad o mala fe en sus respectivas posturas en los términos del art. 139 de la LJCA.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación.

## **FALLO**

**PRIMERO.-** Estimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por D<sup>a</sup> T.S.B.; D<sup>a</sup> A.C.S.; D. J.C.S. y D. A.C.S. contra la resolución del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 19/10/2004 por la que se desestimaba la solicitud de declaración de ruina económica del edificio sito en Zaragoza, calle Jussepe Martínez.

**SEGUNDO.-** Anular dejando sin efecto la mencionada resolución por ser contraria al ordenamiento jurídico.

**TERCERO.-** Reconocer como situación jurídica individualizada el derecho de los recurrentes a la declaración de la ruina económica del edificio de referencia.

**CUARTO.-** No imponer las costas a ninguna de las partes.

Así por esta mi sentencia contra la que puede interponerse recurso de apelación ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón dentro de los quince días siguientes a su notificación, lo pronuncio, mando y firmo.