

EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
Recurso n.º 803/1989. Sentencia n.º 354 (2-4-1990)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.
RUINA ECONÓMICA.

Doctrina legal. Expediente contradictorio. Procedimiento.
Coste de la reparación: Cuestión de hecho, partidas.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Julio Boned Sopena

MAGISTRADOS

D. Antonio Cano Mata (*Ponente*)

D. Juan Piqueras Gayó

D. Jaime Servera Garcías

En Zaragoza, a dos de abril de mil novecientos noventa.

En nombre de S.M. el Rey.

Son objeto de impugnación los acuerdos del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, de fechas 7 de diciembre de 1988 y 28 de junio de 1989, por los que, en instancia y reposición, respectivamente, se declaró la ruina económica del edificio n.º ... de la C/ ... de esta capital.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

Ponente: Ilmo. Sr. Magistrado D. Antonio Cano Mata.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – De lo actuado y del expediente administrativo deriva que, mediante escrito de fecha 25-6-1987, la propiedad del edificio n.º ... de C/ ... solicitó la declaración de ruina del mismo en base a que los costes de su reparación eran superiores al 50% del valor de inmueble. A su vista, el Consejo de Gerencia abrió expediente contradictorio, citando a los inquilinos que se personaron oponiéndose al expediente y aportando su correspondiente informe técnico. El Ayuntamiento de Zaragoza, a través del Servicio de Suelo y Vivienda, procedió a valorar la edificación y las obras necesarias para su reparación, en base a la cual, el Consejo de Gerencia en su sesión de 7 de diciembre de 1987 declaró el edificio en situación de Ruina. Interpuesto recurso de Reposición, al que, descontando la partida de pintura, se desestimó el mismo, manteniendo la declaración de ruina, acto contra el que se deduce este contencioso.

SEGUNDO. – Previa la interposición del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, los actores dedujeron la demanda en súplica de que, con anulación de los actos impugnados, se declare no haber lugar a la declaración de ruina del inmueble n.º ... de la calle ... de esta ciudad, disponiendo se requiera a la propiedad del edificio para que realice en el mismo las obras precisas para mantenerlo en condiciones de seguridad y salubridad.

TERCERO. – La Administración demandada, en su contestación a la demanda suplicó la desestimación del recurso interpuesto.

CUARTO. – La representación de la codemandada, en igual trámite, solicitó también la desestimación del recurso.

QUINTO. – Recibido el proceso a prueba, se declaró la pertinencia de la Documental y Pericial propuestas por la actora y la Documental propuesta por la parte codemandada.

SEXTO. – Finado el periodo probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose por proveído de 15 de marzo para la votación y fallo del día 21 del mismo mes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Constituye el objeto del presente proceso, determinar si son conformes al Ordenamiento Jurídico los acuerdos del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, de fechas 7 de diciembre de

1988 y 28 de junio de 1989, por los que se declaró en instancia, confirmándola en reposición, respectivamente, la ruina económica del edificio n.º ... de la calle ... de esta ciudad.

SEGUNDO. – Abierto expediente contradictorio en averiguación del estado físico de la finca sita en el n.º ... de la C/ ..., tras el oportuno informe de la Unidad Técnica de ruinas en el que como conclusión se decía que «Comparando el 50% del valor de la edificación (2.313.262 ptas.), con el valor estimado por la Unidad Técnica de las reparaciones necesarias (3.618.605 ptas.) se deduce que la citada edificación se encuentra en ruina económica», el Consejo de Gerencia en su sesión de 7-12-88 acordó lo siguiente: «...Segundo. – En virtud de lo anterior procede declarar en estado de ruina la finca sita en el n.º ... de la C/ ..., de conformidad con lo dispuesto en el artículo 183 de la Ley del Suelo y Ordenanza 6.2 de las Generales de Edificación...» Este acuerdo es mantenido por el Consejo de Gerencia en Reposición, no obstante acoger en parte alguna de las objeciones hechas por los inquilinos del inmueble relativas a las obras necesarias para su reparación en las que, afirmaban, se habían incluido partidas no necesarias para la seguridad y salubridad del edificio y, de otra parte, a la edad del mismo que se había fijado en 75 años, en virtud de lo cual se redujo el importe de las reparaciones a 3.127.374 ptas., en tanto que la valoración del 50% de la edificación se aumentó a 2.750.906 ptas., aceptando una antigüedad del inmueble de 58 años, frente a los 52 pretendidos por los recurrentes, con lo que aquéllas seguían superando el 50% del valor de éste. Frente a dichos acuerdos, la parte actora reitera en este contencioso que el coste de las obras de reparación no supera los tres millones de pesetas, valorando las necesarias únicamente para mantener el edificio en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, excluyendo partidas como las que afectan a fachada y cubiertas y, por lo que se refiere al valor del edificio, cuestionan tres elementos de la misma: el módulo tomado como referencia, los índices correctores de depreciación utilizados y la edad atribuida a aquél, datos estos últimos que sitúa en su demanda entre el 0,60 y 0,74 como índice y 52 años la antigüedad de la construcción.

TERCERO. – La normativa aplicable está contenida en el artículo 183 de la vigente Ley del Suelo, Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, según el cual «...Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera». Por su parte el apartado 2 de dicho artículo establece que, se declarará el estado ruinoso en lo siguientes supuestos: «... b) Coste de la reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas; ... En deficiencias de salubridad que puedan dar lugar, en su caso a la declaración de ruina la existencia de piezas habitables de dimensiones inferiores a la mínima establecida por las Normas u Ordenanzas, la falta de ventilación directa, la existencia de patios de ventilación de dimensiones inferiores a las mínimas, la carencia de instalaciones higiénicas, la existencia de humedades en piezas habitables que pueden ser perjudiciales, la defectuosa disposición de las redes interiores de suministro de agua y desagüe, y cualesquiera otras que produzcan daño o riesgo para la salud de los moradores del inmueble».

CUARTO. – Conforme a la expresada normativa, la apreciación de la denominada «ruina económica» de un edificio se reduce a un problema de hecho, centrado en la valoración comparativa de dos elementos, reparación y edificio; de ahí que cobre especial relevancia el dictamen pericial que, frente a los aportados al expediente administrativo seguido al efecto tanto por la parte hoy recurrente como por el propio Ayuntamiento, ha sido practicado en el proceso, a instancia de la propia parte demandante, con sujeción a las normas prevenidas para la prueba pericial en los artículos 610 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En este informe, emitido por el perito designado, Arquitecto D. G. P. C., tras realizar una relación pormenorizada de los daños apreciables en la edificación y su valoración por partidas separadas, a tenor de los criterios establecidos en los artículos 13.2 y 15 del Reglamento de Disciplina Urbanística, concluye que el Presupuesto Total de las obras a realizar asciende a 4.654.000 ptas., sin que pueda estimarse entre aquéllas la inclusión de partidas propias de obras de ornato o embellecimiento, sino precisas para la habitabilidad o uso específico de las viviendas y locales. En cuanto al valor de edificio, utiliza el método de «coste de reemplazamiento», consistente en el costo de construcción a precios actuales de un edificio de utilidad idéntica al objeto de tasación, de acuerdo con los estándares constructivos, de organización y de vida vigentes en el mercado actual, método del que asegura es el más adecuado al no poder aplicar el «coste de reproducción» y no tomar en cuenta el valor del solar. El módulo a la fecha del informe es, según consta en él, el de 34.453 ptas./m², por lo que el valor del edificio sería de 18.191.184 ptas. La antigüedad del mismo es de 57 años partiendo del año 1932 en que quedó reconstruido según licencia de obras concedida el 21 de agosto de 1931, por lo que cifra los coeficientes correctores en 0,44 el de antigüedad (de 54 a 59 años) y 0,9 el de conservación, correspondiente a un estado de conservación regular, por lo que queda fijado el total en 0,396, siendo el valor actual de edificio (valor actual del edificio x índice corrector total) el de 7.203.709 ptas. y su 50 por 100, el de 3.601.854 ptas., superado en consecuencia por el del coste de la reparación precitado de 4.654.000 ptas., no siendo admisible la alegación de la parte actora relativa a que las tasaciones se han realizado a la fecha de la pericia, enero de 1990, y no a la de los acuerdos impugnados, pues la misma actualización de los costes de la reparación existe en relación con el valor del edificio.

QUINTO. – Lo anteriormente expuesto conduce, sin necesidad de mayores razonamientos, a la desestimación de este Contencioso, entendiendo que la declaración de ruina económica del edificio litigioso es conforme al Ordenamiento Jurídico, sin que, por ello, debe hacerse especial pronunciamiento en cuanto a costas procesales.

FALLAMOS

PRIMERO. – Desestimamos el presente recurso Contencioso Administrativo, número 803 de 1989, deducido por D. M. J. U. G. y D. E. G. E.

SEGUNDO. – No hacemos especial imposición de las costas procesales.

Así por esta nuestra Sentencia de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.