
EXCMA. AUDIENCIA TERRITORIAL DE ZARAGOZA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
Recurso n.º 661/1987. Sentencia n.º 372 (11-4-1988)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

DECLARACIÓN RUINA.

NO DECLARACIÓN DE RUINA DE UN EDIFICIO DECLARADO DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Julio Boned Sopena

MAGISTRADOS

D. Antonio Cano Mata

D. Antonio Pastor Oliver (*Ponente*)

En Zaragoza, a once de abril de mil novecientos ochenta y ocho.

Son objeto de impugnación las Resoluciones de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 12 de junio de 1987, actuando por delegación del Consejo de Gerencia del mismo ente, y por la que se desestimó el recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo del consejo de Gerencia de 4 de febrero del mismo año, resolviendo no declarar la ruina del edificio sito en el ... de Zaragoza.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

1.º – RESULTANDO: Que de lo actuado en el expediente se deduce:

A) Con fecha 24 de febrero de 1984 el Ayuntamiento requirió al titular de la casa sita en ... de Zaragoza para que adoptase medidas de seguridad en evitación de daños. El día 6 de diciembre se comprueba que no se había adoptado ninguna medida.

B) A la vista de nuevos informes de la Policía Municipal, la Alcaldía-Presidencia de la Ciudad acordó el 12 de abril de 1985 requerir a la propiedad para que en el plazo de dos meses proceda a la consolidación y toma de medidas tendentes a la conservación del edificio, con los apercebimientos pertinentes. El día 26 de julio la propiedad dirige un escrito a la autoridad municipal solicitando la declaración de ruina del inmueble. Y el día 6 de septiembre se ordena abrir expediente contradictorio en averiguación del estado físico del mencionado edificio, volviendo el día 3 de octubre a pedirse la declaración de ruina.

C) Los días 7 de noviembre de 1985 y 6 de mayo de 1986 informaron la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural y la Sección del Patrimonio Histórico-Artístico, en el sentido del interés en conservarse dicho edificio, ya que el 3 de septiembre de 1981 (BOE 6 de octubre de 1981) se incoó dicho edificio como monumento de interés histórico-artístico; estando catalogado en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza como de equipamiento socio-cultural.

D) Asimismo se emiten distintos informes, tanto de técnicos municipales como por parte del técnico de la propiedad, y a la vista de todo ello el 4 de febrero de 1987 se resuelve por el Consejo de Gerencia del Ayuntamiento no haber lugar al estado de ruina solicitado, resolución recurrida por la actora y confirmada por el Alcalde-Presidente, actuando por delegación, en fecha 12 de junio del mismo año, que aquí se impugna.

2.º – RESULTANDO: Que admitido el recurso, publicado y recibido el expediente, se dedujo demanda en solicitud de una sentencia por lo que se anule la resolución recurrida y declare la ruina del edificio.

3.º – RESULTANDO: Que el letrado Consistorial contestó a la demanda solicitando una sentencia desestimatoria del recurso y confirmatoria de la Resolución del Ayuntamiento de 12 de junio de 1987.

4.º – RESULTANDO: Que recibido el pleito a prueba, se practicó con el resultado obrante en autos, tramitándose como diligencia para mejor proveer la pericial y con las conclusiones que en ella aparecen manifestadas. Habiéndose celebrado la vista el día 24 de febrero de 1988 en que cada una de las partes informó de acuerdo a sus respectivas posturas y en espera del dictamen pericial que como diligencia para mejor proveer solicitaron.

5.º – RESULTANDO: Que en la tramitación de esta litis se han seguido las prescripciones legales.

Siendo Ponente D. Antonio Pastor Oliver.

VISTOS, los artículos citados por las partes; los que a continuación se citarán; y:

1.º – CONSIDERANDO: Que son objeto de impugnación en este recurso las resoluciones de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 12 de junio de 1987, actuando por delegación del Consejo de Gerencia de la misma Corporación, y por la que se desestimó el recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo del citado Consejo de Gerencia de 4 de febrero del mismo año, resolviendo no declarar la ruina del edificio sito en ... de Zaragoza y propiedad de la actora.

2.º – CONSIDERANDO: Que una interpretación conjunta de los arts. 181 y 183 del Texto Refundido de 9 de abril de 1976, actual Ley del Suelo y Ordenación Urbana nos llevará nuevamente al enunciado clásico de los principios elementales que rigen la materia de la ruina de edificios. Así, la declaración de ruina es un acto administrativo municipal que califica en tal estado una construcción porque su situación fáctica provoca un peligro inminente o latente para personas y bienes, que obliga al derribo total o parcial de lo edificado. De la precedente definición se infiere que la ruina es un hecho objetivo, independiente y que podrá provocar una responsabilidad civil o penal, pero sin alcance ni efectos dentro del expediente de ruina (art. 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística). En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de diciembre de 1976 nos dice que «...es inatendible la alegación de que los daños han sido producidos por la

propietaria de la casa, con su desidia en el cumplimiento de las obligaciones que le incumbían como arrendadora; pues las responsabilidades en que pudiera haber incurrido son ajenas al expediente de ruina...».

3.º – CONSIDERANDO: Que centrada así la cuestión, habremos de pasar a estudiar los supuestos que determinan la ruina y que se hallan tipificados en el art. 183.2º del Texto Refundido de la Ley del Suelo y que como señala reiterada jurisprudencia: sentencia Tribunal Supremo 27 de febrero de 1976, basta con que el supuesto se subsuma en una de las causas para que proceda la declaración de ruina. Estos supuestos son: las declaraciones de ruina técnica, económica, urbanística y la sanitaria. Tienen importancia fundamental los dos primeros, sobre todo desde el punto de vista cuantitativo. Así, estaremos en el primer supuesto cuando los daños no son reparables técnicamente por medios normales. Hablaríamos, por tanto, de reconstrucción más que de reparación. La casuística es amplia y variada, por lo que habremos de estar al caso concreto para decidir si nos encontramos o no ante un caso de ruina técnica. La económica es aquella clase de ruina en la que el coste de la reparación supera el 50 por 100 del valor actual del edificio, descontado el valor del solar. También en esta especie tiene manifestado nuestro más Alto Tribunal (Sentencia de 16 de enero de 1977) que en el concepto de costo real de la reparación entran no sólo los gastos que derivan del presupuesto de ejecución material, sino todas las partidas que, presumible y legítimamente, tendrán que abonarse por la propiedad para restablecer el edificio en condiciones de seguridad y salubridad, entre los cuales hay que incluir el beneficio normal del contratista, los honorarios de arquitecto superior y técnico y la tasa municipal por licencia de obras. La ruina urbanística se deduce de la conexión existente entre el art. 183.2,c) y 60 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y que, como ya recordó la sentencia de 9 de diciembre de 1975 del Tribunal Supremo, está íntimamente ligada con los edificios fuera de ordenación, con los cuales únicamente podrán autorizarse obras de reparación y no de consolidación; no siendo éste nuestro supuesto. Y, por fin, la ruina sanitaria, recogida en el apartado 5 del tantas veces citado artículo 183, la cual «exige una constatación de concretas y graves deficiencias de salubridad y lógicamente dirigidas a mantener un adecuado nivel de higiene» (Sentencia Tribunal Supremo 9 de diciembre de 1975), únicamente nos queda —desde la óptica de los principios— determinar cuál va a ser el criterio valorativo de los hechos reales y objetivos. La respuesta que da la jurisprudencia de forma unánime, al acuñar y desarrollar el principio de «prevalencia del criterio técnico». En efecto, tal criterio obliga «...a que la Administración —y, en revisión, los Tribunales— deban acomodar su decisión al contenido de los informes, sin otro margen de actuación que el de aquilatar y ponderar su valor, pues al presupuesto al que la norma condiciona la declaración de ruina es, en lo sustancial, técnico» (Sentencia Tribunal Supremo 12 de febrero de 1970, corroborada por las de 29 de octubre de 1975, 27 de febrero de 1976, etc.).

5.º – CONSIDERANDO: Que teniendo en cuenta todas las máximas recogidas en los anteriores razonamientos, valoraremos los informes especializados

obrantes en autos. Así, en un primer informe del técnico municipal se valora el coste de la reparación en 6.499.193 pts. y el valor del edificio en 13.854.000 pts. cuyo 50% sería 6.927.000 pts., concluyendo en base a ello que aquél es inferior a éste, bien que de forma escasa. Por su parte, el técnico de la actora emite un informe según el cual el valor del edificio en su estado actual es de 7.337.580 pts., mientras que el coste de su reparación ascendería a 30.165.967 pts. Y, por fin, un tercer informe del Arquitecto municipal entendió que el valor de la consolidación era de 9.302.000 pts. mientras que la mitad del valor del edificio lo superaba al considerarlo en 9.768.877 pts. A la vista de tan aparentes contradicciones y sobre todo del escasísimo margen pecuniario existente en las valoraciones de la Corporación entre ambos términos de la comparación será el informe pericial el que nos ilustrará de forma más adecuada sobre los citados conceptos de contenido tan altamente técnico. Y en este sentido, el estudio extenso y ponderado de la cuestión debatida no deja lugar a dudas: existe ruina legal de edificio sito en ... de Zaragoza.

6.º – CONSIDERANDO: Que de dicho trabajo realizado por el perito judicial se extraen los siguientes datos: que el coste total de las obras a realizar para dejar el edificio en las mínimas condiciones de seguridad y habitabilidad exigibles asciende a un total de 14.115.708 pts. siendo el valor actual de la construcción de 15.896.200 pts. Asimismo, entiende el arquitecto Sr. A. que algunas de las obras ordenadas por el Excmo. Ayuntamiento sí pueden ser consideradas como constitutivas de una reconstrucción de partes fundamentales de inmueble. Así, la reconstrucción del forjado hundido en la planta primera, la reconstrucción total de la cubierta de la planta segunda y la construcción de la cubierta en voladizo del techo de planta baja. En su consecuencia estamos tanto ante una ruina técnica como económica, por lo que procede estimar el recurso.

7.º – CONSIDERANDO: Que de lo actuado no derivan méritos para hacer especial condena en costas.

FALLAMOS

PRIMERO. – Estimamos el recurso número 661 de 1987, deducido por la C. A. M. P. Z., A. R.

SEGUNDO. – Declaramos en estado legal de ruina el edificio de la actora sito en ... de Zaragoza.

TERCERO. – Anulamos las Resoluciones de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza y del Consejo de Gerencia de la misma Corporación de 12 de junio de 1987 y 4 febrero del mismo año, respectivamente.

CUARTO. – No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a Costas.

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