

**EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA**  
**Recurso nº 812/1993. Sentencia nº 375 (20-06-1995)**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.**

RUINA, Declaración.

Situación objetiva, dinámica y evolutiva.

Prueba pericial. Coste de reparación.

---

<b>Ilmos. Sres.</b> _____	<b>MAGISTRADOS</b>
<b>PRESIDENTE</b>	D. Jaime Servera Garcías
D. Ricardo Cubero Romeo (Ponente)	D. Eugenio Esteras Iguacel

En Zaragoza a veinte de junio de mil novecientos noventa y cinco.

Es objeto de este recurso la resolución dictada el 24-9-92 por la Consejería de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza que desestimó la petición de ruina, solicitada por la parte aquí recurrente respecto a la casa de su propiedad sita en el num. ... de la calle ... de Zaragoza. Y contra la desestimación, de 12-5-93, del recurso de reposición interpuesto por la misma parte contra aquella resolución.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** – La actora interpuso ante esta Sala recurso contencioso administrativo contra la resolución citada. Admitido a trámite, formalizó la demanda por la que interesó la nulidad de aquellas resoluciones.

**SEGUNDO.** – La administración demandada contestó la demanda oponiéndose a la misma y solicitó la desestimación de la misma por ser conforme a Derecho la resolución recurrida.

**TERCERO.** – La codemandada contestó la demanda en el mismo sentido que la anterior.

**CUARTO.** – Recibido el juicio a prueba fue practicada la pericial propuesta por la actora y la documental de la codemandada.

**QUINTO.** – En conclusiones las partes insistieron en sus alegaciones y peticiones.

**SEXTO.** – Fue señalado para deliberación y votación de este recurso el día 31-5-95.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.** – Se trata en este recurso de la declaración de ruina del edificio, propiedad del recurrente, respecto al que mientras éste entiende que se da el supuesto legal del art. 183.2, LS, Texto Refundido de 1976 (art. 247 del nuevo), el Ayuntamiento demandado estima lo contrario.

**SEGUNDO.** – Para resolver esta cuestión habrá que partir sobre la indicación de ser la declaración de ruina, orden administrativa de demolición del edificio, (STS 25-6-91 fundamento sexto) objetiva y dinámica.

Objetiva, en cuanto que dado el presupuesto legal, viene determinada la declaración de ruina, al margen de las eventuales responsabilidades del propietario por incumplimiento de la obligación de conservar el inmueble (arts. 181 LS 10 y 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística; y STS 22-10-91, fundamento tercero).

Y dinámica y evolutiva, en cuanto que permite atender a la última situación de hecho del edificio (STS 22-1-92 último párrafo de su fundamento cuarto).

De ahí, pues, y ya en el caso concreto que sea inoperante a los efectos de lo que aquí se trata (la procedencia o no de la declaración de ruina) que el edificio haya llegado a alguno de los supuestos legales de la misma por incumplimiento del dueño del inmueble de las resoluciones municipales encaminadas a la conservación del edificio, pues la norma ofrece a la Corporación medios

—¡cómo no!— de ejecución forzosa.

**TERCERO.** – Descendiendo a lo particular del caso, y como medio dirimente de la opuesta apreciación de una y otra parte en cuanto a darse alguno de los supuestos legales, como se ha dicho al principio, habrá que acudir al dictamen procesal sin que el hecho de haber sido practicada la pericial (julio-92) casi dos años después, del tiempo y momento en el que fueron realizados los informes del expediente administrativo y de las resoluciones impugnadas (1990) la haga inoperante, pues, en apoyo, del argumento de la naturaleza dinámica u evolutiva de la declaración de ruina, que ya se ha comentado, habrá que añadir que, sin merma del carácter revisor de esta jurisdicción, el objeto del proceso no se configura por el acto impugnado, en sí, sino por las pretensiones respecto a él deducidas (STS 7-5-92, fundamento segundo), y aquí lo es, en suma, la declaración administrativa de ruina del edificio en cuestión (punto 3 del suplico de la demanda), en cuya consecución se articuló por aquella parte la correspondiente prueba pericial que naturalmente hubo de referirse al estado del edificio en el periodo temporal durante el que se desarrolló el proceso judicial; y no por ello le quita valor, puesto que, siendo la ruina de un edificio

—aquí de más de 100 años— el final de un largo y lento deterioro, ese informe viene a hacer buenos los otros dos que por el recurrente fueron aportados al expediente en 1990.

Y así de la valoración de aquel informe pericial y procesal (art. 632 LEC), propuesto por la recurrente, y a cuya emisión no asistieron las partes demandadas, es concluyente su resultado:

Como se ha valorado en el apartado 3 el coste de ejecución material de las obras a efectuar de VEINTIOCHO MILLONES, DOSCIENTAS CINCUENTA Y DOS MIL, CUATROCIENTAS CUARENTA Y NUEVE (28.252.449 pts.).

Y siendo aceptado por este perito el coste de reparación aportado el coste de las obras mínimas a realizar descritas y evaluadas en Apartado 3 para recuperar el uso residencial del inmueble asciende a la cantidad de 19.232.636 pts., lo que supone un 76,61%, excediendo del 50% del valor depreciado del inmueble (36.877.321 pts.) previsto en ley para la declaración de ruina económica».

Semejante resultado determina la estimación de la demanda, sin que, por lo demás, procede imponer las costas procesales (art. 131.1 LJ).

Por lo tanto, y a la vista de las SS 251/92, 102/93 y 554/93, dictadas por esta misma Sección en supuestos semejantes, ha de ser dictado el siguiente.

## **FALLO**

Estimar el presente recurso, y anular las resoluciones impugnadas por no ser conformes a derecho.