

EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Recurso nº 77/1993. Sentencia nº 393 (22-06-1995)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

RUINA (Económica), declaración.

Costes de reparaciones superan al 50% del valor de la edificación.

Constatación de situación objetiva. Imparcialidad.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Ricardo Cubero Romeo

MAGISTRADOS

D. Jaime Servera Garcias

D. Eugenio Esteras Iguacel (Ponente)

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

En Nombre de S.M. el Rey.

Son objeto de impugnación la resolución de 7 de junio de 1991 de la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza declarando en estado de ruina económica el edificio situado en la C/ ... nº ... y desestimación expresa tardía del recurso de reposición por resolución de abril de 1993.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 8.000.000 ptas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – Mediante escrito de 20 de enero de 1993 la parte actora formuló recurso contencioso administrativo contra las resoluciones citadas que dió lugar a la incoación de los presentes autos nº 77/93.

SEGUNDO. – Previa la interposición del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda en suplica de que se dictara sentencia declarando la nulidad de las resoluciones impugnadas.

TERCERO. – La Administración demandada, en su contestación a la demanda, suplicó se dictara sentencia desestimatoria del recurso.

CUARTO. – La parte codemandada, asimismo, solicitó se dictara sentencia desestimatoria del recurso.

QUINTO. – Recibido el proceso a prueba, se propuso por la actora prueba documental pública que fue practicada con el resultado que consta en autos.

SEXTO. – Finado el periodo probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose para votación y fallo del recurso el día 1 de marzo de 1995.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Constituye el objeto de este recurso contencioso administrativo determinar si son conforme con la legalidad las resoluciones de la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza, de 7 de junio de 1991 y 21 de abril de 1993, respectivamente, declararon en situación de ruina económica el inmueble situado en la calle ... nº ... de esta ciudad, propiedad de la sociedad codemandada y ocupado, en su planta baja por la demandante como arrendataria.

SEGUNDO. – Las resoluciones impugnadas se fundamentan en el informe emitido por el Arquitecto Jefe de la Sección Técnica del Area de Urbanismo e Infraestructuras del propio Ayuntamiento, en el que tras analizar y valorar tanto el coste de las reparaciones como el valor de la edificación, concluye con que el coste de la primera excede del 50% del valor de la segunda, cifradas respectivamente en 2.023.000 ptas. y 2. 125.863 ptas.

Dicho informe, por lo demás suficientemente detallado, no entredicho en este proceso mediante la propuesta y práctica de una prueba pericial, articulada con las garantías previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, de tal manera que, dada la presumible competencia e imparcialidad que la jurisprudencia viene reconociendo a los Técnicos Municipales, las conclusiones expuestas constituyen adecuado soporte de los actos impugnados, frente al carácter parcial de los informes obrantes en el expediente por iniciativa de la recurrente (SS. del T.S. de 8 de febrero de 1991, ARZD 586/93, y de 18 de abril de 1994, ARZD 2816/94).

Con lo dicho sería suficiente para llegar a la conclusión desestimatoria del recurso, pero además, en respuesta a las alegaciones de la demanda hay que añadir que la finalidad especulativa que se atribuye a la propiedad resulta irrelevante, desde la perspectiva que ahora interesa, puesto que «... es doctrina jurisprudencial reiterada la que declara que el expediente de ruina tiene por objeto constatar una situación de hecho puramente objetiva, independiente de las causas o motivos que pudieran haberla originado, sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden puedan ser exigidas a los propietarios por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan, tal como indica el art. 28 p.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (SS. de 26 de enero de 1993, ARDZ. 41/93, y de 28 de diciembre de 1994, ARDZ. 10398/94).

Esta misma doctrina, en cuanto señala la finalidad del expediente de ruina, hace asimismo irrelevante la circunstancia de que la Diputación General de Aragón dictara en un día sendas resoluciones encaminadas a asegurar la habitabilidad de la vivienda, imponiendo la realización de obras para subsanar deficiencias higiénico-sanitarias, ya que en definitiva se trata ahora de constatar si se da la situación objetiva de ruina en los términos previstos en la Ley del Suelo, que solamente cabe establecer atendiendo a los criterios señalados en su art. 183.2.b), en cuanto se refieren a la ruina económica, y que se desprenden del informe técnico de inicial referencia, esto es, determinación del coste de la reparación, incluyendo en ella el beneficio industrial, honorarios facultativos, IVA y tasas municipales, y valoración de la edificación, con exclusión del valor del suelo (SS. del T.S. de 1 de febrero de 1993, ARDZ. 567 a 568/93, y de 27 de mayo de 1994, ARDZ. 1861/94).

Finalmente la ausencia de prueba pericial antes apuntada y sus consecuencias no pueden ser suplidas con la certificación del Registro de la Propiedad, de la que se desprende que el precio de venta del inmueble a la ahora demandante fue de 8.000.000 ptas., ya que no cabe deducir de esta cifra cual será el valor que las partes hayan dado a la edificación y al solar en que se asienta.

TERCERO. – De conformidad con el art. 131 de la LJCA no se aprecian motivos para una expresa imposición de costas.

En atención a lo expuesto esta Sección pronuncia el siguiente

FALLO

PRIMERO. – Desestimar el presente recurso contencioso administrativo nº 77/93.

SEGUNDO. – No hacer especial imposición de costas.

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