
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Recurso nº 698/1995. Sentencia nº 436 (07-06-1999)
Expediente: 3.126.887/1992

TEMA: INTERVENCION URBANÍSTICA

RUINA, DECLARACIÓN DE.
Orden de demolición.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO

D. Eugenio Ángel Esteras Iguacel

En Zaragoza a siete de junio mil novecientos noventa y nueve.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de impugnación la resolución de 29 de marzo de 1995 del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza, por la que se declara en estado de ruina la finca situada en Plaza de Santo Domingo, nº ... de Zaragoza.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – Mediante escrito de 2 de junio de 1995 la parte actora formuló recurso contencioso administrativo contra las resoluciones citadas que dió lugar a la incoación de los presentes autos nº 698/95.

SEGUNDO. – Previa la interposición del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda en súplica de que se dictara sentencia declarando la nulidad de la resolución impugnada y condenando al Ayuntamiento de Zaragoza a que dicte acuerdo ordenando al propietario del inmueble efectuar las obras de reparación y consolidación de los daños estéticos que presenta el edificio.

TERCERO. – La representación del Ayuntamiento de Zaragoza, en su contestación a la demanda, suplicó se dictara sentencia desestimatoria del recurso.

CUARTO. – La representación de la parte demandada, en igual trámite, solicitó se dictara sentencia desestimatoria del recurso.

QUINTO. – Recibido el recurso a prueba se propuso por la actora prueba documental y pericial que fueron practicadas con el resultado que consta en autos.

SEXTO. – Concluido el periodo probatorio las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, quedando el recurso pendiente de seña-

lamiento. Por providencia de 9 de febrero de 1999 se acordó la constitución de la Sala exclusivamente con el Magistrado ponente para conocimiento y resolución del recurso y una vez firme dicha providencia se trajeron los autos a la vista con citación de las partes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – En el presente recurso jurisdiccional se cuestiona la conformidad con el ordenamiento jurídico de la resolución 29 de marzo de 1995 del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza por la que se declara en estado de ruina y la demolición de la finca propiedad del codemandado D. G. V. S., situada en la Plaza de Santo Domingo, nº ..., de Zaragoza, y de la que el recurrente es arrendatario.

SEGUNDO. – La cuestión principal a dilucidar en el recurso es la procedencia de la declaración de ruina y demolición del inmueble citado, a cuyo fin, como punto de partida, es de tener en cuenta que tal y como se expresa la sentencia de 30 de noviembre de 1998 (ARZD. 9339/98), en lo que constituye una doctrina reiterada, «...a situación de ruina de un inmueble, al menos por lo que se refiere a las modalidades de ruina técnica y económica a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 183.2 de la Ley del Suelo de 9 abril 1976, corresponde a un estado de hecho para cuya verificación son esenciales los informes técnicos, de entre los cuales, por sus mayores garantías de independencia e imparcialidad, ha de reconocerse la especial importancia de los emitidos por los técnicos municipales en el expediente administrativo y por los peritos judiciales, durante el proceso.»

De acuerdo con dicho precepto, de renovada vigencia como consecuencia de haber quedado afectado el art. 247 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por la sentencia constitucional 61/1997, de 20 de marzo, (BOE de 25 de abril de 1997, suplemento nº 99), procede analizar si concurre el supuesto de ruina económica en el edificio mencionado —único objeto de debate según los escritos de las partes, en relación con el acto impugnado— lo que hace ineludible examinar los informes periciales emitidos al respecto, tanto en el expediente administrativo como en virtud de la prueba practicada en el proceso.

TERCERO. – De acuerdo con lo anterior es de significar que tanto el Arquitecto municipal, como el Arquitecto de la propiedad, como el Arquitecto designado como perito en el proceso de acuerdo con las normas previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud de prueba propuesta por el demandante, coinciden en sus apreciaciones al concluir que el coste de reparación del edificio de que se trata supera ampliamente el 50% de su valor, excluido el valor de suelo en que se asienta, a diferencia del informe emitido por un Arquitecto técnico en el expediente, a instancia del ahora recurrente.

En particular, el informe oficial fija el valor de edificio en 9.888.484 ptas. y el valor de las obras de reparación en 18.266.094 ptas., mientras que el Arquitecto de la propiedad establece los valores de 6.349.162 ptas. y de 39.030.682 ptas., respectivamente, y el Arquitecto designado como perito en 5.229.843 ptas. y 25.313.691 ptas.

Con este resultado, teniendo en cuenta la superior cualificación de los tres Arquitectos Superiores mencionados sobre la del Arquitecto técnico informante a instancia del actor, así como la amplia y razonada exposición de sus respectivos informes, todos ellos unánimes en sus conclusiones fundamentales, y la imparcialidad del Arquitecto municipal, derivada de su condición de funcionario público, predicable asimismo del Arquitecto que interviene como perito, al haber sido designado con las garantías que conlleva la normativa procesal reguladora de esta prueba, de acuerdo con la doctrina jurisprudencial expuesta, llevan a la conclusión de que el edificio de que se trata se encuentra en situación de ruina económica tal como se expresa en la resolución impugnada, cuya declaración de ser conforme a derecho procede con desestimación del recurso.

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

En atención a lo expuesto.

FALLO

PRIMERO. – Desestimar el presente recurso contencioso administrativo nº 698/95

SEGUNDO. – No hacer especial imposición de costas.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo pronuncio, mando y firmo.