

EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso nº 639/1993. Sentencia nº 486 (15-07-1995)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

RUINA, Declaración

Legitimación.

Situación de hecho.

Ruina técnica: doctrina.

Ruina económica: doctrina. Informes técnicos: prevalencia.

| Ilmos. Sres. | MAGISTRADOS |
|-----------------------|--|
| PRESIDENTE | D. Jesús M ^a Arias Juana. (Ponente) |
| D. Julio Boned Sopena | D. Eduardo Navarro Peña. |
| | D. Fernando García Mata |

En Zaragoza a quince de julio de mil novecientos noventa y cinco.

En nombre de su S. M. el Rey.

Es objeto de impugnación la resolución del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 14 de abril de 1993 desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo de dicho Consejo de 27 de abril de 1992 por el que se declara no haber lugar a considerar en estado de ruina el inmueble sito en el nº ... de la calle ... de esta ciudad.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – La parte actora en el presente recurso, por escrito que tuvo entrada en la Secretaría de este Tribunal en fecha 25 de junio de 1993, interpuso recurso contencioso administrativo contra las resoluciones citadas en el encabezamiento de esta sentencia.

SEGUNDO. – Previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su interposición y recepción del expediente administrativo, y tras haberse acumulado al presente recurso el seguido ante esta Sección con el número 641 de 1993, se dedujo la correspondiente demanda, en la que tras relacionar la parte recurrente los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables concluía con el suplico de que se dictara sentencia por la que se declare no ser conforme a derecho la resolución impugnada, y se declare haber lugar a la ruina técnica y económica del edificio de la calle ... número ... de Zaragoza.

TERCERO. – La Administración demandada y los codemandados, en sus respectivos escritos de contestación a la demanda, solicitaron, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimaron aplicables, que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto.

CUARTO. – Recibido el juicio a prueba, se practicó la propuesta por las partes con el resultado que es de ver en autos; habiéndose declarado la nulidad de lo actuado en el recurso 641/93, así como lo actuado, tras la acumulación al presente, a instancia de la procuradora Sra. C., por auto de 5 de diciembre de 1994; y una vez se practicó la prueba pericial que fue acordada para mejor proveer, y tras evacuarse el trámite de conclusiones, se celebró la votación y fallo el día señalado, 5 de julio de 1995.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Se impugna en el presente proceso por la parte actora la resolución del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 14 de abril de 1993 desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo de dicho Consejo de 27 de abril de 1992 por el que se declara no haber lugar a considerar en estado de ruina el inmueble sito en el nº ... de la calle ... de esta ciudad.

SEGUNDO. – Antes de entrar en lo que constituye el objeto del presente recurso —que no es otro que el determinar si en el caso enjuiciado se dan las circunstancias que condicionan la declaración de ruina al amparo de alguno de los supuestos previsto en el artículo 183.2 del Texto Refundido de 9 de abril de 1976 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de aplicación al presente caso— ha de examinarse la invocada falta de legitimación activa de la recurrente que funda la representación de los codemandados en la falta de interés directo en la resolución del expediente de ruina por no ostentar derecho alguno sobre la finca.

Tal objeción no puede ser acogida pues, aparte de que la legitimación le fue reconocida a ..., S.A. por la propia Administración en vía administrativa, habiendo dado trámite y respuesta, mediante la resolución impugnada, al recurso de reposición interpuesto por aquella contra la resolución denegatoria de la declaración en estado de ruina del inmueble en cuestión, debe señalarse que por escritura de 8 de marzo de 1990 la propietaria del inmueble lo vendió a ..., S.A. y si bien, como se alega, tal compraventa quedaba sujeta a la condición suspensiva de que por la vendedora se liberara al edificio de la carga que se especificaba —«requerimiento notificado el día 27 de mayo de 1988 por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Zaragoza, en el que el Consejo de Gerencia, por no haber realizado las obras ordenadas con anterioridad, incoar expediente de sanción, requiriendo nuevamente a la propiedad para que realice las obras descritas, según expediente nº 85.116/87»—, bien mediante la realización de las obras ordenadas, bien mediante la declaración de la ruina del edificio, y ello necesariamente en el plazo de dos años, tal plazo, sin embargo, como resulta de la documentación aportada por la actora y de las propias actuaciones de ésta y de la propiedad, ha sido prorrogado por voluntad de las partes a la espera de la resolución definitiva del expediente de ruina, por la que la compraventa con la referida condición suspensiva sigue vigente, siendo por ello indudable el interés directo de la actora a los efectos de conferirle legitimación para interponer el presente recurso.

TERCERO. – Entrando ya en el análisis de si el inmueble nº ... de la calle ... de esta ciudad está o no en situación legal de ruina, lo primero que ha de ponerse de manifiesto es que a estos efectos carece de trascendencia las causas que han podido determinar su deterioro pues como señala la sentencia del Tribunal Supremo de 6 de octubre de 1990 (Ar. 7890) al ser de forma que, como afirma la de 5 de junio de 1990 (Ar. 4805), con cita de la de 20 de marzo de 1986 (Ar. 1841) «el que a la misma se hubiera llegado por actos culposos o dolosos de la propiedad es indiferente a estos efectos, toda vez que el expediente de ruina tiene por objeto constatar una situación de hecho independiente de la causa o motivos que pudiera haberla originado»; y en análogos términos la de 7 de junio de 1993 que reconoce que .

CUARTO. – Por lo que respecta a la pretendida ruina técnica, prevista en el párrafo segundo, apartado a), del referido artículo 183, debe tenerse presente el giro jurisprudencial producido en los últimos tiempos en relación a cuando ha de entenderse que se da dicho supuesto. Como señala la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de septiembre de 1990 (Ar. 7075), «el criterio de la reciente jurisprudencia de esta Sala no es el de considerar que toda la obra consistente en la sustitución de elementos básicos o estructurales de un edificio requiere el empleo de medios técnicos no normales, sino el atender, en cada caso concreto, a una conjunción de factores, de entre los que destacan la importancia de los elementos estructurales dañados, su generalización o simple localización, su agotamiento vital, la importancia económica de los daños y reparaciones a efectuar, aunque no alcance el 50 % del valor de edificio, etc.».

Así la jurisprudencia viene señalando con reiteración que para que pueda declararse la existencia de ruina técnica es preciso que el edificio , entre otras, sentencias del Tribunal Supremo de 11 y 22 de octubre de 1986 (Ar. 7654 y 7669), 21 de diciembre de 1987 (Ar. 9682), de 4 de enero de 1990 (Ar. 318), de 21 de marzo de 1990 (Ar. 2254), de 4 de mayo de 1990 (Ar. 3796) y de 21 de diciembre de 1990 (Ar. 10182).

En el caso enjuiciado ni en el informe de los técnicos municipales, ni en el emitido en el presente recurso, se concluye que el edificio se encuentre en situación de ruina técnica, ni de la pormenorizada relación de deficiencias que en ellos se describen puede deducirse que ofrezca un verdadero agotamiento de su estructura y elementos básicos que requiera de importantes y generalizadas demoliciones y posterior reconstrucción de partes principales, sino deterioros perfectamente subsanables por técnicas normales, incluso sin tener que acudir a modernos medios constructivos que han hecho que lo que antes no era normal lo sea ahora.

QUINTO. – Entrando en el examen de la pretendida concurrencia de la denominada ruina económica, prevista en el artículo 183.2.b), y como también ha tenido ocasión de señalar el Tribunal Supremo, la misma supone una valoración de las reparaciones necesarias para mantener la seguridad del edificio y sus condiciones higiénicas, sin que puedan ser tenidas en cuenta las modernizaciones y mejoramiento. Como dice la sentencia de 27 de febrero de 1989, no son sólo daños computables a efectos de una declaración de ruina aquéllos cuya reparación exijan razones de seguridad del edificio, sino los que impidan una normal habitabilidad del mismo. Siendo en todo caso el Tribunal el que ha de enjuiciar con los elementos de que dispone en el momento de dictar la resolución y referido al estado de edificación al tiempo de dictarla, si el inmueble se encuentra o no en estado ruinoso, valorando ponderadamente todos los elementos de juicio de que disponga y de modo fundamental los informes periciales emitidos tanto en el expediente administrativo como en el proceso.

La principal dificultad para poder o no apreciar en el presente caso si el edificio se encuentra o no en estado de ruina económica viene determinada por las discrepancias que al respecto existen en los distintos dictámenes periciales emitidos, discrepancias que no sólo se dan en los informes emitidos a instancia de los propietarios y ocupantes del inmueble respecto de los emitidos por técnicos ajenos a los intereses de las partes, sino también entre estos últimos.

La valoración de los informes periciales ha de hacerse atendiendo a las reglas de la sana crítica (art. 632 LEC), una de las cuales es la de considerar la posición de los facultativos que los emiten, debiendo prestarse una especial atención a los informes de los arquitectos municipales y los designados en el proceso por insaculación en período de prueba al ofrecer, al menos en principio, mayores garantías de imparcialidad. Ahora bien, puede ocurrir, como en el presente caso, que entre estos técnicos existan igualmente divergencias por lo que tales supuestos no pueden solventarse más que atendiendo al mayor grado de convicción que uno de ellos pueda producir en función de las motivaciones y consideraciones prácticas y técnicas que justifiquen sus conclusiones (SS.TS. 10 de enero de 1989 y 8 de mayo de 1990). Declarando, más recientemente la sentencia de 2 de febrero de 1993 que en la doctrina jurisprudencial elaborada se advierte cierta preferencia por los informes emitidos por los técnicos municipales, y, sobre todo, por los evacuados por peritos designados dentro del proceso judicial, ya por conformidad de las partes ya por insaculación, en los que en principio, la absoluta imparcialidad es francamente presumible; en particular en los judiciales por las garantías de contradicción, posibilidad de recusación de los peritos, de adicionar los extremos de prueba propuestos por cada parte, y de solicitar aclaraciones en el acto de rendición de la pericia.

SEXTO. – En este caso, en el informe de los técnicos municipales se considera que el edificio tiene un valor de 18.288.420 pesetas, y por tanto el cincuenta por ciento de este valor, al que se denomina , asciende a 9.144.210 pesetas, mientras que el coste de las reparaciones necesarias en el mismo para que pueda seguir desempeñando sus funciones se estima en 6.111.508 pesetas. Frente a tales valoraciones, el informe pericial emitido en el presente recurso por el Arquitecto D. J. J. A. S. concluye que el valor total de las reparaciones —en las que incluye las obras de consolidación ya realizadas por el Ayuntamiento, las obras de consolidación que quedan por realizar que afectan a la seguridad estructural o son necesarias para la conservación de la estructura, las obras de conservación necesarias y las obras de mantenimiento del ornato público ordenadas por el Ayuntamiento— asciende a 12.592.627 pesetas y el valor del edificio a 20.380.602 pesetas, por lo que el coste de la reparación supera al 50% del valor del edificio, dándose el supuesto de ruina económica previsto en el artículo 183.2 TR LS.

Esta Sección, a la vista de tales informes, en atención a los criterios ya señalados, se inclina por las valoraciones efectuadas por el Arquitecto Sr. A. S., el que al ser designado en el curso del proceso por insaculación ofrece en principio suficientes garantías de imparcialidad, al llegar a ellas tras un informe que se estima completo y detallado, y que se considera el más convincente atendiendo a la extensión y racionalidad de sus fundamentos, y sin olvidar que es el más reciente y, en consecuencia, el que mejor permite apreciar el estado actual del actual del edificio —en este sentido la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de mayo de 1993, con cita de otras anteriores, señala que el estado de ruina tiene un carácter dinámico y evolutivo, de donde se deriva que las valoraciones a tener en cuenta no son las del momento inicial del expediente, sino las más cercanas al momento en que se decide o falla, resultando preferentes, en principio, los dictámenes de los peritos procesales sobre los de los técnicos de la Administración, pues reflejan más exactamente el último estado del edificio—.

Sin que frente a ello puedan acogerse las objeciones que al referido informe se hacen por el Ayuntamiento demandado y la representación de los codemandados toda vez que, en primer lugar, pese a lo que se sostiene, sí es procedente, a efectos de valorar las reparaciones necesarias del edificio, incluir las ya ejecutadas por el Ayuntamiento, tanto en la primera fase, llevada a cabo en octubre de 1991 —ascendente a 1.141.559—, como las ejecutadas con posterioridad y que, según se manifiesta por la representación del Ayuntamiento ascendieron a 2.288.804 pesetas— algo más que la cantidad consignada por el perito de 2.249.429 pesetas—, por cuanto que con independencia de que hasta la fecha no se haya exigido a la propiedad del inmueble, lo cierto es que las realizó el Ayuntamiento por considerarlas necesarias tras iniciarse el expediente de ruina —la solicitud de declaración de ruina del inmueble efectuada por la propiedad del mismo se efectuó en marzo de 1991—, pudiendo citarse al respecto la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1989, siendo el propio informe de los técnicos municipales asumido y transcrito por la resolución impugnada el que incluye tales reparaciones, afirmando que en el apartado reparaciones necesarias y su valoración se contemplan la reparaciones realizadas por el Ayuntamiento —en ese momento sólo se habían ejecutado las de la primera fase— y su costo, . En segundo lugar, si bien el importe de tales partidas es incrementado por el perito judicial en los porcentajes que especifica por los conceptos de beneficio industrial, gastos generales, honorarios de técnicos y licencia de obras e impuesto (I.V.A. excluido) también lo es que en el informe de los técnicos municipales el coste de las obras entonces realizadas que se contempla de 1.141.559 pesetas es incrementado, con el resto de las partidas, por conceptos de gastos generales y beneficio industrial, lo que evidencia que aquella cifra corresponde únicamente al coste de ejecución material, por lo que procede su inclusión como gastos necesarios conforme a reiterada jurisprudencia, y aun en el supuesto de que se excluyeran seguiría superando el valor de las reparaciones al del 50% del valor del edificio. En tercer lugar, no puede considerarse improcedente la inclusión de las partidas que se especifican por la representación del Ayuntamiento y la de los codemandados al no poder afirmarse, pese a lo que se sostiene, que respondan a una rehabilitación del edificio y sí, en cambio, que son obras necesarias para mantenerlo en condiciones de seguridad, habitabilidad y ornato públicos; si acaso sería cuestionable la inclusión de las partidas correspondientes a imprevistos, más aún cuando se excluyeran también estas cantidades el valor de las reparaciones seguiría superando al del 50% del valor del edificio. Y, finalmente, respecto del valor del edificio siendo cierto que, como alega la representación de los codemandados, existen dos plantas rehabilitadas, también lo es que tal dato ha sido tenido en cuenta por el perito al aplicar el correspondiente coeficiente de depreciación y uso conforme a los criterios que detalladamente expone, considerando a tales efectos una edad de dos años a la planta baja y sótano y de 67 años al resto del edificio.

SÉPTIMO. – Consecuentemente con lo expuesto, procede, con estimación del recurso y anulación de las resoluciones impugnadas, declarar en estado legal de ruina el edificio nº ... de la calle ... de esta ciudad, sin que, por otra parte, se aprecien motivos que determinen un especial pronunciamiento en cuanto a costas.

FALLO

PRIMERO. – Estimamos el recurso contencioso–administrativo número 639 del año 1993, interpuesto por ..., S.A., contra las resoluciones referidas en el encabezamiento de la presente sentencia, las cuales anulamos por no ser conformes a derecho.

SEGUNDO. – Declaramos en estado legal de ruina el edificio nº ... de la calle ... de esta ciudad.

TERCERO. – No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas.

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