

EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA
Recurso nº 240/1992. Sentencia nº 506 (14-12-1993)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

RUINA, DECLARACIÓN (Edificio viviendas).

Ruina económica.

Procedimiento: iniciación a instancia del interesado.

Requerimiento anterior de ejecución de obras.

No se aprecia infracción procedimental.

Valoración del coste de reparación: dictamen técnico.

Ilmos. Sres.	MAGISTRADOS
PRESIDENTE	D. Eugenio A. Esteras Iguacel
D. Jaime Servera Garcias (Ponente)	D. Carlos Bosque García

En Zaragoza, a catorce de diciembre de mil novecientos noventa y tres.

En nombre de S.M. el Rey.

Son objeto de impugnación la resolución de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza, de 14 de junio de 1991, declarando en estado de ruina económica el edificio sito en C/ ... nº ... de esta Capital; y la desestimación presunta del recurso de reposición deducido el 8 de agosto siguiente contra el anterior acuerdo.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – La actora, mediante escrito presentado el 31 de julio de 1992, dedujo el presente recurso contra los indicados actos administrativos expreso y presunto.

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 dicte sentencia que, estimando el recurso, anule los actos impugnados declarando que el edificio nº ... de Calle ... no se encuentra en estado de ruina, con imposición de costas a la Administración.

TERCERO. – La Administración demandada, en su contestación a la demanda, suplicó la desestimación del recurso.

CUARTO. – En igual trámite, la representación de los codemandados solicitó igualmente la desestimación del recurso.

QUINTO. – Recibido el proceso a prueba, se practicaron la documental y pericial propuestas por las partes actoras y codemandada, 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 los corrientes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Constituye, por tanto, el objeto del presente recurso contencioso-administrativo determinar si son o no conformes al Ordenamiento Jurídico los acuerdos expreso y presunto, este último por aplicación de la ficción legal del silencio administrativo negativo, del Ayuntamiento de Zaragoza —Consejo de Gerencia, actuando por delegación su Alcalde-Presidente—, indicados en el encabezamiento de esta sentencia, por los que, en instancia y reposición, se declaró, al amparo del art. 183 de la ley del Suelo, en estado de ruina económica el edificio, sito al nº ... de la calle ... de esta Capital del que la recurrente es una de sus inquilinas, al resultar el coste de las reparaciones de necesaria realización en el mismo —3.030.000 ptas.—, superior al 50 por ciento del valor de la edificación —2.203.970 ptas.—, siendo su valor total el de 4.407.940 pesetas.

SEGUNDO. – La demandante fundamenta este recurso, en síntesis, en la invocación de supuestos defectos de procedimiento, que concreta en la iniciación del expediente contradictorio de ruina mediante acuerdo de 30 de enero de 1990, con olvido de la existencia de otro expediente anterior, de naturaleza sancionadora, en el que había recaído acuerdo imponiendo a la Propiedad la ejecución de determinadas obras de reparación, el cual había adquirido firmeza por no ser recurrido, no obstante lo cual aquélla promueve el posterior de ruina con base en un informe técnico. Por otro lado, en sostener que el edificio en cuestión no se encuentra en ninguno de los supuestos de ruina del art. 183 de la Ley del Suelo, con base en el informe emitido a su instancia por el Arquitecto Técnico, D. M. A. G. M., el 16 de enero de 1991, que obra en el expediente administrativo, negando validez a los dos informes municipales, obrantes igualmente en el mismo expediente e invocando al efecto la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1984 y, en el mismo sentido, la de 28 de febrero del mismo año, en las que se sienta la doctrina relativa a la no vinculación por los Tribunales a los informes técnicos municipales, no obstante reconocérseles un valor preferente por la jurisprudencia, y a su apreciación conforme a las reglas de la sana crítica, centrando su fuerza probatoria en la mayor o menor fundamentación de los mismos, siendo importante que contengan la descripción del estado del edificio, sus deterioros, trascendencia de éstos en relación con la edificación, obras necesarias para su reparación y los medios para llevarlas a cabo, valor de éstas y coste del edificio.

TERCERO. – Por lo que se refiere a la invocación de supuestos defectos procedimentales, la misma ha de ser desestimada. Porque, además de que el expediente contradictorio de ruina que, conforme al propio art. 183 de la Ley del Suelo, y 19 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, puede ser iniciado a instancia de cualquier interesado, carácter que, obviamente, concurre en los propietarios de los inmuebles, y es independiente de cualquier otro porque se inicia en atención a la situación del estado físico de las edificaciones, del expediente administrativo remitido deriva que la resolución de fecha 19 de septiembre de 1989, a la que se refiere la recurrente, dictada en el expediente nº 3098871/89, tiene un doble contenido; de una parte la incoación del propio expediente, de carácter sancionador por no haber ejecutado la propiedad del inmueble en cuestión —nº 6 de la calle ...— las obras que se le habían ordenado, acordadas en resolución de 27 de junio de 1989, al amparo de lo dispuesto en el art. 181 de la Ley del Suelo; de otra, requerir nuevamente a la propiedad del edificio para la ejecución en el plazo de un mes de determinadas obras, las cuales se especificaban en la resolución con la advertencia de ejecución subsidiaria a su costa; resolución que consta notificada a los propietarios en fecha 16 de octubre de 1989, en tanto que con fecha 23 del mismo mes y año, aparece documentada una comparecencia de un representante de dicha Propiedad advirtiendo de la no ejecución de las obras por hallarse en preparación de informe técnico acreditativo del estado de ruina el que consideraba se encontraba afectado su inmueble, informe y petición de declaración de la expresada situación de ruina que presentó el 21 de noviembre siguiente, por lo que no puede entenderse que, en la iniciación del correspondiente expediente contradictorio de ruina, acordada el 30-1-1990, y en el que fue parte la recurrente, en su calidad de arrendataria de uno de los locales, sito en los bajos de la finca, aportando el pertinente informe técnico elaborado a su instancia, se haya producido infracción procedimental alguna, ni tampoco en su desarrollo que cumple con los trámites prevenidos en los arts. 19 y siguientes del indicado Reglamento.

CUARTO. – Entrando ya en el examen, en cuanto al fondo, de la cuestión planteada, es decir, si el edificio de constante referencia se encuentra o no en la situación de ruina económica declarada por el Ayuntamiento demandado en las resoluciones objeto del recurso, y teniendo en cuenta la doctrina jurisprudencial alegada por la parte actora, indicada en el segundo de los fundamentos de derecho de esta sentencia, cuya doctrina ha tenido reflejo en otras muchas, más recientes, entre las que cabe citar la de 22 de enero de 1992 (Aranzadi 764), 23 de junio de 1992 (Aranzadi 5308) y 22 de julio de 1992 (Aranzadi 5956), y 1 de febrero de 1993 (Aranzadi 566), es evidente que frente al informe del Arquitecto Técnico, D. M. A. G. M., emitido a instancia de la recurrente y otros inquilinos del edificio en cuestión y que obra incorporado al expediente a los folios 41 y siguientes, contrario a la declaración de ruina, en la medida en que constata determinados desperfectos que estima reparables por medios normales y cuyo coste —1.725.920 ptas.— se sitúa por debajo del 50% del valor que atribuye a la edificación 3.761.449 ptas. atendiendo exclusivamente al valor catastral del conjunto de viviendas y locales que la componen, el emitido por el Arquitecto Jefe de la Sección Técnica del Servicio de Suelo y Vivienda del Ayuntamiento demandado, además de su mayor titulación, al tratarse de Arquitecto Superior, reúne las exigencias prevenidas en dicha doctrina jurisprudencial en orden al contenido del dictamen, pues contiene una descripción del inmueble, con indicación de su antigüedad y técnicas constitutivas del mismo, estado físico en el momento del informe, con indicación, siquiera somera, de los principales desperfectos, coste de su reparación desglosado en diversas partidas, que alcanza los 3.030.000 ptas. y valor de la edificación, 4.407.940 ptas., a partir de cuya contrastación sienta la conclusión de que concurre en el edificio la situación de ruina económica al superar aquél el 50% del valor de la edificación, por lo que, en definitiva, es el que esta Sección estima más concluyente en orden a la probanza de la situación real del edificio objeto de ambos dictámenes, que no es otra que la declarada en las resoluciones combatidas. Esta conclusión, por otro lado, ha venido a ser ratificada por el dictamen emitido por el Arquitecto, D. J. L. A. F., designado en estos autos de común acuerdo por las partes y cuyo informe se emitió, fuera del periodo probatorio, como diligencia para mejor proveer con plena intervención de aquéllas, en particular la actora y codemandada que interesaron las aclaraciones que estimaron convenientes. En tal informe, mucho más pormenorizado que los anteriores, se hace una distinción entre los daños estructurales y los que no lo son, valorándose el coste de aquéllos en 4.390.904 ptas., en tanto que la valoración de la edificación, tras la oportuna explicación de la fórmula empleada, índices de depreciación aplicados y operaciones realizadas, la cifra en 2.495.810 ptas. siendo la conclusión de ruina económica sólo por la contrastación del coste de reparación de los daños estructurales con el 50% del valor de la construcción, dejando constancia del agravamiento por el transcurso el tiempo —el informe técnico municipal data de 3 de junio de 1991, emitiéndose el procesal en fecha 16 de septiembre de 1993—, así como de que los sistemas de reparación a emplear, al tener que reconstruir elementos estructurales tales como cubiertas, se trataría de utilizar medios «no precisamente normales».

QUINTO. – Lo anteriormente razonado conduce a la conclusión desestimatoria de este recurso, en la medida en que se ha acreditado la situación, cuando menos, de ruina económica declarada en las resoluciones impugnadas en el mismo respecto del edificio nº ...de la C/ ..., de esta Capital, sin que proceda hacer especial pronunciamiento en cuanto a costas.

FALLAMOS

PRIMERO. – Desestimamos el presente recurso, nº 240/1992, deducido por D^a D. G. G.

SEGUNDO. – No hacemos especial imposición de costas.

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