

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCION SEGUNDA.**  
**Recurso nº 131/1994. Sentencia 524 (19-7-1997)**  
**Expediente: 3.029.731/1993**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**  
RUINA, DECLARACIÓN DE. ECONÓMICA

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Jaime Servera Garcías

**Magistrados**

D. Eugenio A. Esteras Iguacel

D. Fernando García Mata (*Ponente*)

En Zaragoza, a diecinueve de julio de mil novecientos noventa y siete.

En nombre de S. M. El Rey.

Son objeto de impugnación el acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 1 de diciembre de 1993 por el que se declara no haber lugar a declarar en estado legal de ruina económica la finca sita en la Avda. San José nº ... y la desestimación presunta por silencio administrativo del recurso de reposición interpuesto contra el anterior acuerdo.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 21.184.146 pesetas.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** – La parte actora en el presente recurso, por escrito que tuvo entrada en la Secretaría de este Tribunal en fecha 2 de febrero de 1994, interpuso recurso contencioso administrativo contra las resoluciones citadas en el encabezamiento de esta resolución.

**SEGUNDO.** – Previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su interposición y recepción del expediente administrativo, se dedujo la correspondiente demanda, en la que tras relacionar el recurrente los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables concluía con el suplico de que se dictara sentencia por la que, con estimación del recurso se declaren no conformes a derecho las resoluciones recurridas y se declare en ruina la finca deslindada con los números ...-... de la Avda. San José de Zaragoza.

**TERCERO.** – La Administración demandada y la parte codemandada, 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 y practicada la propuesta por las partes con el resultado que es de ver en autos, y tras evacuarse por las partes el trámite de conclusiones, se celebró la votación y fallo el día señalado, 9 de julio de 1997.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** – Se impugnan en el presente proceso por la parte actora el acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 1 de diciembre de 1993 por el que se declara no haber lugar a declarar en estado legal de ruina económica la finca sita en la Avda. San José nº ... y la desestimación presunta por silencio administrativo del recurso de reposición interpuesto contra el anterior acuerdo.

**SEGUNDO.** – Para centrar el tema debatido este Tribunal estima oportuno hacer una breve referencia a las vicisitudes que, con relación al tema que nos ocupa —estado de la finca antes referida—, se han producido en los últimos 15 años, y cuya realidad resulta del examen del expediente administrativo y prueba practicada: a) el 23 de septiembre de 1983 se acordó, de conformidad con lo dispuesto en el art. 181 LSTR de 1976, «requerir a la propiedad de la casa ... de la Avda. de San José ang. a María Moliner, para que en breve plazo, proceda a la reparación de: revisión de acometida del vertido (albañal), pavimento del zaguán, ya que hay una fuerte depresión al parecer causada por problemas de la acometida del vertido que deja colgado el tabicón del lateral izquierdo. Cielorrasos de la última planta. Cielorrasos de galerías interiores. Revisión de la cubierta. Canal de recogida de aguas pluviales, ya que está muy deteriorada. Repisas de los balcones con riesgo de desprendimientos y una ventana que tiene cabecero apuntalado. Las partes que lo precisen de la fachada incluso limpieza y ornato, previa una revisión generalizada de la misma», b) el 12 de enero de 1984 se acordó incoar expediente de ruina, sin perjuicio de reiterar el requerimiento antes referido; c) en fecha 20 de enero de 1984 se acuerda incoar expediente de sanción a la propiedad por no haber realizado las obras ordenadas en fecha 23 de septiembre de 1983; d) en fecha 9 de marzo de 1984 se presenta escrito por la Comunidad de Propietarios solicitando se paralice el expediente sancionador, habida cuenta la pronta resolución del tema por parte de los propietarios; e) el 18 de abril de 1986, y tras informe de la Unidad Técnica de Ruinas de 9 de abril, se acuerda «requerir a la propiedad de la casa ... de la Avenida de San José para que, de inmediato y bajo dirección facultativa, proceda a efectuar las obras consistentes en la revisión de la acometida del vertido, pavimento del zaguán, cielorraso de la última planta, cielorraso de galerías interiores, revisión de la cubierta, canal de recogida de aguas pluviales, repisas de los balcones y partes que lo precisen de la fachada incluso limpieza y ornato, previa una revisión generalizada de la misma, en especial, los cabeceros de las ventanas de la fachada, todo ello en evitación de daños a personas o cosas y de conformidad con lo dispuesto en el art. 181 de la Ley del Suelo y Ordenanza 8.5.4 de las Generales de Edificación»; f) en fecha 25 de febrero de 1987 se aprueba propuesta de incoación de expediente de sanción; g) el 23 de septiembre de 1987 se acuerda abrir expediente contradictorio en averiguación del estado físico del edificio sito en el nº ...; h) la Comunidad de Propietarios de dicho edificio, en Junta celebrada al efecto el 1 de julio de 1987, acordó instar expediente de ruina; i) elaborada valoración en fecha 15 de enero de 1988 por

el Arquitecto de la Unidad Técnica de Ruinas de la que se desprendía que el 50% del valor de la edificación ascendía a 7.998.884 y el valor estimado de las obras de reparación necesarias ascendía 1.929.887, se aprobó por el Consejo de Gerencia en fecha 17 de abril la propuesta formulada en ese sentido de estimar que, a la vista del anterior informe, no era procedente haber lugar a considerar el edificio en estado de ruina; j) interpuesto recurso de reposición y practicado nuevo informe pericial por la Unidad antes referida del Ayuntamiento, en el que se hace constar que el 50% del valor del edificio ascendía a 6.954.313 pesetas y el valor de las reparaciones a 8.952.177 pesetas se eleva propuesta de declaración del edificio en estado de ruina que se aprueba por el Consejo de Gerencia en fecha 26 de diciembre de 1988; k) presentado escrito en fecha 21 de febrero de 1989 solicitando fuera declarada la nulidad de la resolución antes referida reponiendo las actuaciones al inicio del expediente a fin de que fueran oídos los instantes del escrito en el expediente contradictorio, dicho recurso fue estimado en fecha 14 de marzo de 1989, acordándose incoar nuevamente expediente contradictorio de ruina en el que fueran citados todos los propietarios, titulares de derechos reales y moradores; l) en 1990 se acuerda adoptar medidas de seguridad previas a la resolución del expediente contradictorio de ruina consistentes en «medidas de seguridad tendentes a eliminar los riesgos de desprendimientos en los dinteles de las ventanas y balcones, así como recogidas de pluviales en el inmueble en cuestión»; ll) en fecha 2 de marzo de 1991 el Arquitecto Técnico de la Sección Técnica Régimen Edificación y Vivienda emite informe en el que tras constatar la existencia de anteriores informes técnicos de la Unidad con contenido dispar, y tras indicar que había realizado hasta 8 visitas en año y medio, lleva a cabo una descripción de los daños y su valoración que afirma asciende a la suma de 7.540.260 pesetas, fijando el valor de la edificación según tres métodos diversos de cálculo en las sumas de 17.188.189 pesetas, 25.814.052 pesetas y 27.470.953 pesetas, y concluye, en consecuencia, afirmando que aún tomando el menor de los tres valores, el 50% de su importe excedía del valor de las reparaciones, emitiéndose propuesta aprobada por el Consejo de Gerencia el 19 de abril de 1991, en la que se declaraba no haber lugar a declarar en estado de ruina el edificio; m) en fecha 5 de febrero de 1992 el Consejo de Gerencia acordó incoar expediente de sanción a los propietarios de dicho inmueble por no haber realizado las obras ordenadas por la Alcaldía-Presidencia, requiriéndoles al mismo tiempo para que en el plazo de un mes diera comienzo a las obras detalladas en el informe transcrito en el acuerdo de 22 de abril de 1991; n) el 14 de noviembre de 1992 recajó sentencia desestimatoria del recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios del Edificio ...-... de la Avda. San José contra el acuerdo del Consejo de Gerencia de 19 de abril de 1991 por el que se denegaba la declaración de ruina económica de dicho edificio sito en Avda. San José ...-... —dicho acuerdo seguía el informe técnico municipal de 2 de marzo de 1991, cuyo contenido, antes referido, transcribía—, deviniendo dicha sentencia firme al no haber sido impugnada; ñ) en fecha 24 de febrero de 1993, tuvo entrada en el Ayuntamiento de Zaragoza escrito de fecha 19 de febrero de 1993

por el que los actores solicitaban ante el Ayuntamiento de Zaragoza la declaración de ruina económica y técnica de la casa ...-... de la Avda. San José de Zaragoza; o) tras practicarse los oportunos trámites se emitió informe por el arquitecto Jefe de la Sección en fecha 9 de noviembre de 1993 en el que se hizo constar que «realizada nueva visita de inspección y a la vista del contenido del presente expediente, esta Sección se ratifica en los informes técnicos obrantes en el expediente nº 172.181/84, en los que se argumentaba la no existencia de ruina económica debiendo requerirse a la Propiedad la inmediata adopción de medidas de seguridad consistentes en: evitar desprendimientos en todos aquellos elementos constructivos que progresivamente van degradándose. Según anteriores órdenes de ejecución que se han incumplido por parte de la propiedad»; p) en fecha 1 de diciembre de 1993 se dicta la resolución que da conclusión al expediente y que es impugnada en el presente proceso la cual acuerda no haber lugar a declarar la ruina económica, así como requerir a la propiedad para que realizara las obras necesarias para corregir los defectos señalados en el informe antes referido y q) en el curso del expediente se ha practicado prueba pericial en la que, en síntesis, y tras distinguir las intervenciones necesarias para reparación —de refuerzo estructural, actuaciones en soleras, solados, cubiertas y albañilería, y actuaciones sobre instalaciones, carpinterías y acabados— y actuaciones necesarias por condiciones de habitabilidad, llegando a la conclusión de que no existe un agotamiento de las estructuras y que el valor de las reparaciones asciende a 15.954.731 pesetas y el valor del 50% del valor de la construcción asciende a 13.583.871 pesetas, por lo que estima existe ruina económica.

**TERCERO.** — A la vista de las alegaciones de las partes resulta preciso comenzar llevando a cabo una doble precisión:

A) En primer lugar resulta preciso recordar, que como viene señalando reiteradamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo, el expediente de ruina tiene por objeto constatar una situación de hecho puramente objetiva «la ruina es la mera constatación objetiva de una situación, independientemente de las causas dolosas o culposas que hubieran dado lugar a ella, respecto de las cuales podrán emplearse distintos medios de defensa al objeto de impedir los efectos propios de la correspondiente declaración o de lograr un resarcimiento por los que sean inevitables, mas nunca utilizarlas como motivos excluyentes de su declaración» —entre otras, sentencias de 2 de enero, 6 de marzo y 30 diciembre 1989 (Ar. 375,1734 y 9237), 17 de diciembre de 1992 (Ar. 9847), 26 de enero de 1993 (Ar. 41), de 28 de diciembre de 1994 (Ar. 10398) y 1 de abril de 1996 (Ar. 2931).

Como consecuencia de lo expuesto, y sin perjuicio de reconocer como se desprende del fundamentado de derecho precedente que ha existido un sistemático incumplimiento por la propiedad del edificio litigioso de las órdenes de ejecución, con la lógica incidencia en el estado físico de la finca, favoreciendo su paulatino y progresivo deterioro por efecto de su abandono, y que, como se reconoce expresamente por el perito judicial, la realización de dichas obras hubiera exclu-

do la problemática aquí planteada ha de concluirse afirmando que dichas circunstancias resultan inoperantes a los efectos de la declaración de ruina peticionada.

B) Asimismo, resulta preciso recordar que aun cuando la constatación administrativa de la concurrencia o no del estado ruinoso se hace con referencia a un momento histórico determinado, ello no impide a los órganos de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa que al revisar el acto administrativo de que se trate puedan y deban formular su pronunciamiento en relación con el estado del edificio en el momento en que adopten su decisión, sin que ello se oponga a la función revisora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ya que la ruina es una situación evolutiva capaz de consumarse a lo largo del tiempo, incluso dentro del expediente administrativo tendente a su constatación y en el proceso judicial en que se revise el acto declaratorio positivo o negativo culminador del expediente y carecería de sentido obligar al afectado por el mismo a iniciar otra vez un expediente administrativo y someter a nuevo enjuiciamiento al acto decisorio que en él se dictase —en este sentido ver sentencias de 9 de marzo de 1993 (Ar. 1600), 28 de diciembre de 1994 (Ar. 10398), 29 de mayo de 1995 (Ar. 5839) y 1 de abril de 1996 (Ar. 2931)—.

Por la misma razón, como señala la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de abril de 1994 (Ar. 2816), el hecho de haberse denegado la declaración de ruina, en fecha reciente, no impide una nueva petición para sustanciar otro procedimiento, en el que se podrá acreditar la existencia de hechos posteriores, suficientes para fundar la existencia de ruina, como así lo entendió la Administración demandada, en fase administrativa al admitir y resolver la petición formulada al efecto.

**CUARTO.** – Solicitándose se declare la existencia de ruina técnica y económica, y resultando de aplicación lo dispuesto en el artículo 183 del TR de la Ley del Suelo, como consecuencia de la declaración de nulidad del artículo 247 TR de la Ley del Suelo de 1992, declarada por la sentencia del Tribunal Constitucional de 30 de marzo de 1997, resulta preciso delimitar cuando se da el supuesto determinante de cada uno de dichos preceptos.

Por lo que hace referencia a la ruina técnica —supuesto previsto y regulado en el artículo 183.2.a) de la Ley del Suelo—, es preciso constatar el giro jurisprudencial producido al respecto en los últimos tiempos, de forma que, como señala la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de septiembre de 1990 (A. 7075), «el criterio de la reciente jurisprudencia de esta Sala no es el de considerar que toda obra consistente en la sustitución de elementos básicos o estructurales de un edificio requiere el empleo de medios técnicos no normales, sino el de 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 del edificio, etc.».

Así, la jurisprudencia del Tribunal Supremo viene señalando con reiteración

que para que pueda declararse la existencia de ruina técnica es preciso que el edificio «ofrezca un verdadero agotamiento de sus estructuras y elementos básicos que imponga demoliciones generalizadas e importantes para luego reconstruir partes principales, sino tan sólo 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, que alejan toda idea de ruina técnica tal como la misma ha sido configurada por una ya consolidada jurisprudencia» entre otras, sentencias del Tribunal Supremo de 11 y 22 de octubre de 1986 (A. 7654 y 7669) y 21 de diciembre de 1987 (A. 9682), 4 de enero de 1990 (A. 318), 21 de marzo de 1990 (A. 2254), 4 de mayo de 1990 (A. 3796) y 21 de diciembre de 1990 (A. 10182).

Por lo que hace referencia a la ruina económica, la misma resulta procedente, conforme dispone al artículo 183.2.b) del TR de la Ley del Suelo de 1976 cuando el coste de la reparación es superior al 50 por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas.

**QUINTO.** – Pasando en primer lugar al examen de la concurrencia en el caso enjuiciado del supuesto invocado de ruina técnica, resulta preciso llevar a cabo inicialmente una doble precisión. En primer lugar, debe constatarse que la invocación de la existencia de ruina técnica no fue suscitada en el recurso seguido ante este mismo Tribunal con el número 994 del año 1991, resuelto, según se ha expuesto anteriormente, por sentencia 171/1992, de 14 de noviembre, de forma que cabe afirmar que su concurrencia se plantea ex novo en el presente recurso y, en segundo lugar, que aún habiéndose invocado la existencia de ruina técnica en vía administrativa, la resolución administrativa impugnada omite pronunciamiento expreso con relación a su eventual concurrencia.

Delimitado anteriormente cual es el ámbito y presupuestos de aplicación de la ruina técnica, es preciso llevar a cabo la necesaria proyección de la anterior doctrina al caso enjuiciado para así poder determinar si cabe, como se solicita, estimar existente dicho estado de ruina técnica, en el presente caso.

Pues bien, dado que el contenido fundamental de la declaración de ruina una cuestión de hecho, adquiere esencial importancia el resultado que ofrezca la prueba practicada en tal sentido, y fundamentalmente el resultado de los dictámenes emitidos.

En vía administrativa para fundar la procedencia de la ruina técnica afirman los recurrentes en el escrito interponiendo recurso de reposición contra la denegación de la declaración de ruina que de las obras que es preciso ejecutar en el inmueble «se obtiene sin ningún género de dudas que es preciso demoler y reconstruir elementos estructurales tales como pavimentos y soleras, galerías, cubiertas, forjados de las tres últimas plantas, colocación de vigas metálicas o del hormigón, ejecución de capa de compresión de 5 cms. de hormigón, atado de muros exteriores del edificio, así como un estudio en profundidad de la cimentación, junto con la sustitución completa de los sistemas de fontanería, saneamiento, electricidad, sustitución de carpintería, adecuación de equipamiento de cocinas y baños, con sustitución de aparatos sanitarios en mal esta-

do, lo que supone un evidente agotamiento generalizado de los elementos estructurales o fundamentales del inmueble», afirmando en el mismo sentido en la demanda que «para garantizar la estabilidad del edificio es necesario proceder, entre otras obras, a la demolición y reconstrucción de las galerías existentes en la parte posterior del edificio, así como a la práctica demolición y reconstrucción de las cubiertas y gran parte de los forjados y tabiquería del edificio» y que ello pone de manifiesto que «existe un estado de agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales (forjados y cubiertas) y las medidas a tomar para garantizar que el edificio cumple con las debidas condiciones de seguridad, higiene y salubridad, exceden los medios normales de construcción».

Pues bien, partiendo de que, conforme a la última doctrina jurisprudencial anteriormente sintetizada, para la existencia de ruina técnica no basta con que sea necesaria la reparación de elementos estructurales, sino que es preciso que se ponga de manifiesto un agotamiento generalizado de las estructuras, debe señalarse que la concurrencia de dicho supuesto de hecho no ha quedado acreditado en el caso enjuiciado. Ciertamente, tanto de las alegaciones de la parte recurrente, como de los informes periciales practicados se desprende que resulta preciso realizar reparaciones de elementos estructurales, pero ni basta, como se ha expuesto, la necesidad de llevar a cabo actuaciones de reparación sobre elementos estructurales para poder afirmar la existencia de ruina técnica, ni los peritos, a la vista de las mismas, afirman, ni se desprende de su contenido, frente a lo que pretende la parte recurrente, la existencia de un agotamiento generalizado de las estructuras. Basta, al efecto, con examinar tanto el dictamen municipal como pericial procesal —a cuyo contenido nos remitimos para evitar inútiles repeticiones— para advertir que el edificio presenta un buen estado de sus cimientos y que posee una buena estructura de muros de carga en sus fachadas, aunque, ciertamente, es más precaria la estructura intermedia de soportes de fábrica, siendo la estructura horizontal la que peor estado presenta, llegando a afirmar el perito procesal expresamente que no se da una situación de agotamiento general sino de diversos deterioros debidos a distintas causas.

Conforme a lo expuesto, no se estima acreditado el supuesto de hecho que determinaría la procedente declaración de ruina técnica, por lo que debe rechazarse la procedencia de declaración de estado de ruina en base a la referida causa legal.

**SEXO.** – Por lo que hace referencia a la concurrencia de ruina económica, la misma depende, conforme se ha expuesto, de que efectivamente entre el valor de la reparación sea superior al 50 por ciento del valor actual del edificio.

A este respecto debe comenzarse recordando que el tema de la existencia o inexistencia de ruina económica en el edificio litigioso fue examinado en la sentencia 171/1992, de 14 de noviembre, la cual aceptando el dictamen municipal 2 de marzo de 1991 emitido por el Arquitecto Técnico de la Sección Técnica Régimen Edificación y Vivienda —el mismo cifra el valor de las reparaciones en la

suma de 7.540.260 pesetas, fijando el valor de la edificación, según tres métodos diversos de cálculo, en las sumas de 17.188.189 pesetas, 25.814.052 pesetas y 27.470.953 pesetas— y que si bien es cierto que, como se ha señalado anteriormente, el sentido de dicho pronunciamiento no impide —excluyendo el principio de cosa juzgada— el nuevo planteamiento de la cuestión, no puede tampoco ignorarse que dicho nuevo planteamiento ha de fundarse —por ser la razón en la que se funda la posibilidad de su nuevo planteamiento— en la existencia de una nueva situación física diversa a la contemplada en la previa resolución judicial, por haberse producido un agravamiento del estado del edificio que modifique los parámetros tenidos en cuenta para adoptar la anterior decisión, ya que lo contrario supondría que, so pretexto de utilización de una posibilidad legal concebida con una finalidad concreta, se persiguiera y obtuviera algo no querido por nuestro ordenamiento jurídico, como es, permitir un nuevo enjuiciamiento de la cuestión sin producirse una verdadera alteración de circunstancias.

Pues bien, en el caso enjuiciado resulta preciso destacar que la solicitud de declaración de estado de ruina se plantea sólo tres meses después de que el Tribunal negara su existencia por sentencia de 14 de noviembre de 1993 —se plantea el 24 de febrero de 1993—, por quien como integrante de la Comunidad de Propietarios había instado el anterior proceso —en este caso a título individual— y ello sin aducir la existencia de nuevas circunstancias que determinasen la existencia de una situación diversa que fuera preciso nuevamente valorar.

Asimismo, debe de tenerse en cuenta que la administración demandada, en el expediente abierto al efecto, solicitó nuevo informe de los técnicos municipales que se ratificaron en el informe técnico anteriormente emitido —que había sido seguido por la sentencia de este Tribunal— señalando que «realizada nueva visita de inspección y a la vista del contenido del presente expediente, esta Sección se ratifica en los informes técnicos obrantes en el expediente nº 172181/84, en los que se argumentaba la no existencia de ruina económica».

Por otra parte, tampoco se ha acreditado en el curso de la tramitación del expediente administrativo y ulterior recurso jurisdiccional —atendido que la ruina es una situación evolutiva capaz de consumarse a lo largo del tiempo— que se haya producido una alteración de las circunstancias.

Ciertamente, en el informe pericial practicado en el curso del proceso se llega a la conclusión de la existencia de ruina económica en abierta discrepancia con los informes municipales, sin embargo, ello no puede determinar por sí solo una solución estimatoria de la pretensión deducida.

Así, debe comenzarse recordando que, como señala la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 1990 (Ar. 1961), «los informes periciales han de ser valorados a la luz de las reglas de la sana crítica —art. 632 de la Ley de Enjuiciamiento Civil— en razón de su origen y la precisión de su contenido —Sentencias de 11 de octubre de 1986 (Ar. 7654), 13 de febrero de 1987 (Ar. 2977), 1 de julio de 1988, 26 de diciembre de 1989 (Ar. 9224), 29 de enero y 19 de febrero de 1990 (Ar. 357), etc.—, y que, como señala la sentencia de 3 de octubre de 1990 (Ar.7837), «tales reglas obligan a atender a la mayor o menor independencia de los peritos respecto de los intereses en juego, a la coherencia de los

razonamientos en relación con la situación descrita y en último término a la fuerza convincente de la argumentación utilizada, pues no son las conclusiones, frecuentemente contradictorias como se ha dicho, sino sus fundamentos los que cumplen la función propia de la prueba y que no es otra que la de producir una convicción psicológica en el juez respecto de la veracidad de los datos que tienen relevancia para la decisión, que corresponde al juez y no a los peritos».

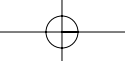
Igualmente debe tenerse en cuenta que, en la materia en la que aquí nos movemos, existe una amplia doctrina jurisprudencial que, ante la frecuente disparidad que normalmente se produce entre los dictámenes emitidos a instancia de los interesados, propietarios y ocupantes del edificio presta una especial atención a los presentados por técnicos alejados de los intereses privados en pugna, es decir, de los municipales y aquéllos practicados por peritos designados en el proceso jurisdiccional por las garantías que revisten las formalidades de su nombramiento por insaculación —entre otras, sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1990 (Ar. 344), y 26 de julio de 1990 (Ar. 6822)—, lo cual evidentemente, y como señala la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de abril de 1990 (Ar. 3623) «nunca puede ser obstáculo o vinculación para el juzgador a la hora de apreciar la prueba pericial según las reglas de la sana crítica», ya que, como señala por su parte, la sentencia de 7 de noviembre de 1990 (Ar. 8006) esa misma doctrina admite que ese valor normalmente preponderante de los referidos informes no excluye el ponderado examen y la meditada valoración por el juzgador de los demás elementos probatorios para llegar, cuando lo crea pertinente, a conclusiones distintas de las sustentadas por el técnico municipal», o perito judicial.

Pues bien, en el caso enjuiciado, este Tribunal estima procedente seguir el informe municipal, no sólo por las razones expuestas anteriormente —no se acredita variación de circunstancias con relación a las tenidas en cuenta en el previo proceso judicial—, sino porque el aportado por el perito judicial se aparta de forma manifiesta de las conclusiones a las que llegan todos los dictámenes precedentes en cuanto al valor de las reparaciones —fija el valor de las reparaciones en valores de 1993 en 15.954.731 pesetas, cuando los informes previos municipales los fijan en cantidades inferiores: 8.952.177 pesetas, el de diciembre de 1988, y 7.540.260 pesetas, el de marzo de 1991—, y ello sin justificar las razones de dicha discrepancia, no desprendiéndose de lo actuado que las reparaciones indicadas por los técnicos municipales, sean insuficientes, ya sea por sus conceptos o sus importes, para dar satisfacción a la reparación del edificio a que hace referencia el artículo 183.2.b) del TR de la Ley del Suelo de 1976.

**SEPTIMO.** – Por todo lo expuesto este Tribunal estima procedente desestimar el recurso interpuesto, sin que se aprecien motivos que determinen un especial pronunciamiento en cuanto a Costas.

## FALLAMOS

**PRIMERO.** – Desestimamos el recurso contencioso-administrativo número 131 del año 1994, interpuesto por doña M<sup>a</sup> C. C. L., don A. B. S. y doña M. M.



C., contra las resoluciones referidas en el encabezamiento de la presente resolución.

**SEGUNDO.** – 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.

