

EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN  
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO  
Recurso n.º 1123/1990. Sentencia n.º 530 (8-6-1991)

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.**

RUINA. PROCEDIMIENTO. DECLARACIÓN: Expediente de declaración. No se aprecian irregularidades. Orden de ejecución previa. Obras en medianil. No se dio inactividad administrativa.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Julio Boned Sopena

**MAGISTRADOS**

D. Juan Piqueras Gayó

D. Jaime Servera Garcías. (*Ponente*)

D. Fernando García Mata

En Zaragoza, a ocho de junio de mil novecientos noventa y uno.

En nombre de S.M. el Rey.

Son objeto de impugnación los acuerdos del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza, de fechas 14 de marzo y 28 de mayo de 1990, por las que en instancia y reposición respectivamente, se declaró en estado de ruina la finca ... de esta ciudad.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

Ponente: Ilmo. Sr. Magistrado D. Jaime Servera Garcías.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** – De lo actuado y del expediente administrativo deriva que abierto expediente contradictorio en averiguación del estado físico de la aludida finca, por providencia de Alcaldía de 30-1-90, tras los oportunos trámites, con fecha 14 de marzo de 1990 el Consejo de Gerencia acordó declararla en estado de ruina. Notificada dicha resolución la actora dedujo recurso de reposición el 17 de abril, que fue desestimado por el Consejo de Gerencia mediante acuerdo de 28 de mayo siguiente, contra el que se interpone el presente contencioso.

**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: 1) Declare contraria a derecho la actuación del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza consistente en no ejecutar subsidiariamente, con cargo a la propiedad de la finca, las obras que ordenó realizar inmediatamente el 30 de septiembre de 1988, lo que se notificó a los interesados el 1 de octubre del mismo año, toda vez que transcurridos más de seis meses desde la notificación del requerimiento, y verificada por sus servicios inspectores la no realización de lo ordenado, no actuó en consecuencia; e, igualmente, declare contrario a derecho, por hacerse en perjuicio de terceros, y causante de indefensión la no notificación a los interesados de la renuncia que una de las personas obligadas hizo sobre sus derechos sobre el medianil, acompañada de una declaración unilateral de darse por librado de sus obligaciones; 2) Asimismo, por economía procesal, declare el derecho de Doña M. de Diego V. a ser indemnizada por el Ayuntamiento de Zaragoza por los perjuicios que deberá soportar por traslado de negocio y pérdida de sus derechos arrendaticios si se apreciase por la Sala que el estado de la finca mencionada, a la fecha de hoy, es de ruina estructural (situación en la que no se encontraba ni el 30 de septiembre de 1988 ni el 3 de marzo de 1989, fecha ésta de la visita inspectora municipal que verificó la no realización de las obras ordenadas); dejándose para la ejecución de sentencia la fijación de la cantidad indemnizatoria. Y 3) Declare la nulidad de todo lo actuado en el expediente contradictorio de declaración de ruina y de la resolución dimanante del mismo, de 19 de marzo de 1990, tanto por no haberse acreditado en el mismo la condición de propietario de la persona en cuyo nombre se instó, como por la forma de tramitarse contraria a derecho, referidas en el hecho tercero, puntos dos y tres de esta demanda.

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

**CUARTO.** – Por la representación de los codemandados, en igual trámite, se interesó igualmente la desestimación del recurso.

**QUINTO.** – Recibido el proceso a prueba, se declaró la pertinencia de la documental propuesta por la partes actora y codemandada.

**SEXTO.** – Finado el periodo probatorio por proveído de 8 de abril se señaló para la vista el 29 de mayo, una vez concluida la discusión escrita; y tal vista tuvo lugar en la fecha señalada, en cuyo acto las partes insistieron en sus respectivas pretensiones.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.** – Se impugnan en el presente proceso las resoluciones del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza, consignadas en el encabezamiento de esta sentencia, en virtud de las cuales se declaró en estado de ruina la finca señalada con el ... de esta ciudad.

**SEGUNDO.** – Frente a las mencionadas resoluciones, la actora, única inquilina que siendo parte en el expediente contradictorio de declaración de ruina mantiene su impugnación de aquélla en esta vía jurisdiccional, no haciéndolo el resto de los inquilinos que, pese haber recurrido en reposición el acuerdo originario declaratorio de dicho estado, no son parte en este procedimiento, ni consta hayan promovido otro contra tales acuerdos, aduce una serie de supuestas irregularidades del expediente de declaración de ruina: no acreditación de la titularidad del inmueble por el solicitante, D. S. C. F., falta de correlación de fechas de alguno de sus trámites, en base a los que insta su nulidad al amparo del art. 47.1.c) de la Ley de Procedimiento Administrativo; asimismo, alega incumplimiento por parte del Ayuntamiento demandado de la obligación establecida en el art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística en relación con los arts. 104 b) y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, al no realizar subsidiariamente las obras ordenadas a los propietarios de la edificación en cuestión, con lo que, según afirma, se da lugar a un agravamiento de la situación física del inmueble, que, siempre según su alegato, pasa de no estar en ruina el 30-9-1988, a la declarada el 14-3-90, sin mediar actividad eficaz del Ayuntamiento en base a lo cual insta se le reconozca el derecho a ser indemnizada por aquél, en el montante que resulte concretado en ejecución de sentencia, por los perjuicios que se seguirán del traslado de su negocio de venta de comestible y pérdida de sus derechos arrendaticios.

**TERCERO.** – Un orden lógico en la resolución de las cuestiones propuestas por la parte actora, obliga a entrar, con carácter previo, en el análisis de los defectos procedimentales alegados, los cuales, de tener acogida, determinarían el pronunciamiento de nulidad radical pretendido por la misma o, cuando menos, de nulidad de actuaciones administrativas, con el consiguiente efecto de hacer innecesaria una resolución de fondo. Mas, ninguna de tales supuestas irregularidades pueden estimarse concurrentes en el expediente que, para la declaración de ruina del edificio en cuestión, se inició el 30 de enero de 1990, puesto que, además de que en ningún caso podrían determinar la nulidad de pleno derecho instada, pues, conforme a lo prevenido en el art. 47.1.c) de la Ley de Procedimiento Administrativo, sería preciso que se hubiera prescindido total y absolutamente del procedimiento establecido o, al menos, de uno de sus trámites esenciales, supuesto que no concurre en este caso, ni tampoco implicaría una nulidad de actuaciones, por cuanto ello exigiría, a tenor del 48.2 de dicha ley que la anomalía procedimental hubiese acarreado a quien la denuncia indefensión, lo que la sola lectura del expediente y de este procedimiento judicial permite descartar, es lo cierto que el expediente contradictorio de declaración de ruina puede iniciarse de oficio o a instancia de persona interesada, según deriva de los arts. 18 y ss. del Reglamento de Disciplina Urbanística, por lo que, al margen de que en el presente caso exista solicitud —el 30-1-90— de quien afirma ser mandatario verbal de D. S. C., propietario del inmueble, y dicha titularidad pueda no aparecer debidamente justificada en los términos requeridos por el art. 19.3 de dicho Reglamento, es lo cierto que aún teniendo el carácter de usufructuario que le atribuye la actora, no deja por ello de ser persona interesada y, en cualquier caso, que con anterioridad a su solicitud aparece informe de la Policía Local al que se acompañan fotografías, relativo al estado de deterioro del inmueble, que, a su vez, justifica el hecho de que el 26-1-90 el Arquitecto Municipal informe ya sobre la visita de inspección realizada al edificio, visita que queda igualmente reflejada en la comparecencia del aludido mandatario verbal de la propiedad de 30-1-90, por lo que, en definitiva, tampoco puede estimarse concurrente irregularidad alguna en cuanto a las fechas de sus trámites iniciales, constando debidamente notificados tanto la iniciación del expediente como los ulteriores acuerdos.

**CUARTO.** – Entrando a conocer del resto de las pretensiones de la actora, quien, por otro lado, no cuestiona que en el momento presente la finca objeto de la declaración de ruina impugnada pueda encontrarse en dicho estado, el que, ciertamente, aparece debidamente acreditado por los informes técnicos sustancialmente coincidentes del Arquitecto municipal, que cifra el valor de las reparaciones a ejecutar en 3.345.000 ptas. Frente al de 50 por ciento de la edificación, que asciende a 932.928 ptas, fijando su antigüedad en 90 años, y del de la Propiedad, que establece el coste de las reparaciones en 2.250.700 ptas. Frente al valor del 50% del edificio 994.000 ptas., con una edad de unos 80 años, y, en particular de aquella que concreta en una declaración de nulidad, por contraria a derecho de la actuación municipal, al no ejecutar

subsidiariamente las obras que se impusieron a la propiedad del edificio en el acuerdo de 30 de septiembre de 1988, subsiguiente a la denuncia de una de sus inquilinas, así como la ausencia de notificación de la renuncia que una de las personas obligadas hizo sobre los derechos de medianería, de las actuaciones contenidas en dicho expediente se deduce que tras la denuncia de dicha inquilina el 29-9-88 y el informe técnico municipal de 30 siguiente, la alcaldía Presidencia acordó la ejecución de determinadas obras que afectaban al medianil con la finca ... y al propio edificio ..., notificada a todas las partes interesadas, tras de lo cual, D. S. C., en calidad de propietario de este último, compareció a manifestar el cumplimiento del requerimiento, con excepción de lo referente al medianil para lo que, entendía, debía ser igualmente requerida V. SA, al parecer, propietaria del solar colindante. Reiterado el requerimiento, esta vez también a V. SA, el 16 de noviembre de 1988, existe un informe del Arquitecto municipal de fecha 3-3-89, en el que se deja constancia de la no realización de las obras ordenadas, si bien, en lo relativo al medianil, puesto que en el tercer párrafo del informe se dice «Dado que las obras afectan al medianil conjunto, debería comunicarse al nuevo propietario los requerimientos efectuados hasta el momento, manifestación que se hacía como consecuencia de que se constató que V. SA ya no era propietaria de la finca colindante, sino D. A. A., que no había sido requerido, lo que motivó el correspondiente dictamen del Servicio de Suelo y Vivienda y su aprobación el 20-6-89. Subsiguiente a ese nuevo requerimiento ordenado, se produce la comparecencia de D. A. A., el 10-7-89, renunciando a los derechos de medianería y la denuncia, en la misma fecha, de la Policía Local relativa al estado físico del tantas veces repetido ..., que daría origen al expediente contradictorio de declaración de ruina en el que recayeron las resoluciones combatidas.

**QUINTO.** – A partir de dichos antecedentes, es evidente que no puede afirmarse que el Ayuntamiento de Zaragoza haya incurrido en inactividad desde su primer acuerdo el 30-9-88, imponiendo la ejecución de determinadas obras en el repetido inmueble de la., hasta la iniciación del expediente contradictorio para su declaración de ruina, en tanto que éste iniciado de oficio, con base en el informe de la policía local de 10-7-89, ha venido a dejar sin efecto alguno aquel otro para la realización de obras de conservación y mantenimiento, siendo relevante, por otro lado el informe de la Alcaldía, de fecha 27 de diciembre de 1990, obrante en autos, según el cual, los deterioros estructurales existentes actualmente en la finca, ya existían en la fecha de 30 de septiembre de 1988, y así puede constatarse también de la contrastación de los informes técnicos de 30-9-88 y los posteriores emitidos en el procedimiento para la declaración de ruina, por lo que, sin perjuicio de reconocer un lógico deterioro en el estado físico de la construcción, por el transcurso del tiempo, el mismo nos puede atribuirse exclusivamente a la inejecución de aquellas obras, con lo que, en definitiva, no resulta imputable al Ayuntamiento demandado el estado físico de la edificación determinante de la ruina declarada, con la consecuencia de no ser atendible la pretensión indemnizatoria deducida por la recurrente, quien, como ha quedado dicho no discute la situación de ruina del inmueble ni en este proceso, ni en el expediente administrativo, al que, no obstante su parte en el mismo, no aportó alegación ni informe técnico alguno, limitándose a interesar, en el recurso de reposición contra el acuerdo declaratorio de ruina, la rehabilitación del edificio y el reconocimiento del derecho a ser indemnizada en los términos anteriormente expuestos.

**SEXTO.** – Cuanto se ha expuesto conduce, por tanto, a la desestimación del recurso, sin que haya lugar a hacer especial pronunciamiento en cuanto a costas procesales

## **FALLAMOS**

**PRIMERO.** – Desestimamos el presente recurso contencioso-administrativo n.º 1123 de 1990, deducido por D<sup>a</sup> M. DE D. V.

**SEGUNDO.** – No hacemos especial imposición de las costas procesales.

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