

EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
Recursos n.os 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, y 908 de 1988. Sentencia
n.1 600 (24-6-1989)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

RUINA INMINENTE.

Declaración. Carácter contradictorio. Concepto unitario.

Potestades excepcionales.

Ilmos. Sres. MAGISTRADOS

PRESIDENTE D. Antonio Cano Mata

D. Julio Boned Sopena (*Ponente*)

D. Juan Piqueras Gayó

D. Jaime Servera Garcías

En Zaragoza, a veinticuatro de junio de mil novecientos ochenta y nueve.

En nombre de S.M. el Rey.

Son objeto de impugnación los acuerdos del Ente local demandado, de 29 de abril y 29 de junio de 1988, sobre declaración de ruina inminente de las casas sitas en la calle ...

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

Ponente: Ilmo. Sr. Magistrado D. Julio Boned Sopena.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. B La Alcaldía del Ayuntamiento de Zaragoza declaró en estado de ruina inminente, por acuerdo de 29 de abril de 1988, las casas sitas en la calle y de esta Ciudad. Deducido recurso de Reposición contra dicha declaración fue desestimado por el Consejo de Gerencia el 29 de junio de igual año.

SEGUNDO. B Previa la admisión a trámite de los recursos, publicación de sus interposiciones y recepción del expediente administrativo, se procedió a su acumulación, por auto de 16 de diciembre de 1988, formulándose en su momento demandas con la súplica de que se anulen los actos impugnados y se declare la existencia de ruina parcial en la casa ...

TERCERO. B El Ayuntamiento de Zaragoza, en su contestación a la demanda suplicó la desestimación del recurso.

CUARTO. B Recibido el recurso a prueba se declaró la pertinencia de las de confesión judicial, documental, pericial y testifical propuestas.

QUINTO. B Finado el periodo probatorio las partes evacuaron conclusiones sucintas, señalándose para Votación y Fallo el 21 de junio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. B Se impugnan en este proceso: A) El acuerdo de la Alcaldía del Ayuntamiento de Zaragoza de 29 de abril de 1988, disponiendo: *En el día de la fecha, la Alcaldía-Presidencia ha dictado la siguiente

Providencia: Vistos los antecedentes obrantes en el expediente instruido en averiguación del estado físico de las casas sitas en la calle ... RESULTANDO: El Arquitecto Jefe de la Sección de Régimen de Edificación y Vivienda tiene a bien informar: *Realizada nueva visita de inspección ha podido comprobarse que existe una fuga de agua con gran caudal, desparramándose bajo los dos edificios. Se ha producido un considerable descenso del medianil común, apreciable fundamentalmente en las dos primeras plantas. En el sótano n.1 Y se aprecian varias depresiones en el pavimento de tierra lo que indica que se ha producido arrastre de tierras bajo la cimentación de imposible cuantificación. Por todo lo anterior y dado que existe grave riesgo para las personas y las cosas, procede la declaración de ruina inminentes de los edificios n.1 Y de la calle Y+. CONSIDERANDO lo dispuesto en el capítulo IV del tomo III de las Ordenanzas Municipales de edificación, causa 10 del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, artículo 389 del Código Civil y especialmente en el artículo 183 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 9 de abril de 1976. Esta Alcaldía, en uso de las atribuciones que le están conferidas, acuerda: PRIMERO. Declarar en estado de ruina inminente las casas sitas en la calle ... SEGUNDO. Que el referido inmueble sea desalojado por todos los inquilinos y ocupantes, sin distinción de ninguna clase inmediatamente. TERCERO. Que por los Agentes del Cuerpo de Policía Municipal se vigile el debido y exacto cumplimiento de lo anterior, recogiendo, una vez efectuado, las llaves de las puertas de acceso a toda clase de viviendas; locales y habitaciones; y en el supuesto de que los interesados no efectuasen voluntariamente dicho desalojo, se proceda a su lanzamiento y los muebles y enseres que al efecto se hallaren, sean extraídos, inventariados y depositados en los almacenes municipales; siendo todos los gastos que ello ocasione de cargo de quien haya dado lugar a los mismos. CUARTO. Que por la propiedad del inmueble se inicie seguidamente el desalojo, y bajo la dirección facultativa, el derribo de la señalada finca en el plazo máximo de quince días. QUINTO. Que desde el mismo momento de la notificación de la presente Resolución, y hasta que se haya efectuado la demolición por la propiedad del inmueble se realicen, bajo dirección facultativa, las obras provisionales necesarias y se tomen las medidas de precaución precisas para evitar toda clase de daños a personas y cosas. SEXTO. Que la dirección facultativa exigida en los dos apartados anteriores se acredite presentando en este Excmo. Ayuntamiento la certificación correspondiente dentro de las veinticuatro horas siguientes a la notificación de la presente Resolución, cuya certificación implicará que el Arquitecto que la suscribe se hace cargo de la vigilancia del referido edificio. SÉPTIMO. Que por la propiedad y bajo la dirección facultativa del derribo, se proceda a realizar la condena de las acometidas de agua y vertido en las tuberías generales, levantando las acometidas en toda la longitud, entre las tuberías generales y la fachada de la finca, debiendo dar aviso a la Dirección de Vialidad y Aguas, para su control. OCTAVO. Que el incumplimiento de lo dispuesto en los apartados anteriores determinará que sea del exclusivo cargo del propietario del inmueble la responsabilidad penal o civil a que haya lugar, como consecuencia de los posibles daños a personas y cosas, todo ello con independencia de las multas que puedan imponerse por desobediencia a las órdenes municipales. En última instancia, y ante la posible conducta negligente del propietario, el Ayuntamiento podrá tomar a su cargo la ejecución de las obras de derribo, así como las previas de seguridad, bien directamente, bien a través de un concurso entre los profesionales del ramo, resarcándose de los gastos que se ocasionen en la forma legal oportuna, que podrá consistir en trabar embargo sobre el solar resultante de la demolición. NOVENO. Que por la Unidad Técnica de Ruinas, se vigile la ultimación del presente expediente, dando cuenta seguidamente a esta Alcaldía-Presidencia. DÉCIMO. Significar a todos los interesados en la presente Resolución que la misma es inmediatamente ejecutiva, no obstante los recursos que sean procedentes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 361 de la Ley del Régimen Local, y B) El acto del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de la Corporación demandada, de 29 de junio del mismo año, en donde se decía: *PRIMERO. Desestimar los recursos de reposición interpuestos por D. D. G. R., D0 D. N. A., D0 F. M. G., D0 R. P. L., D. G. L. R., D. J. L. P., D. B.

A. P., D^o G. S. G., D^o C. A. L. y D. J. I. L., contra la Providencia de la Alcaldía-Presidencia de fecha 29 de abril de 1988, que declaraba en estado de Ruina inminente, por cuanto el estado físico del inmueble y las necesarias medidas de seguridad, aconsejan mantener la declaración de Ruina tal como se acordó mediante la citada Providencia y según informe del Arquitecto Jefe de la Sección Técnica de Régimen de Edificación y vivienda de fecha 20 de junio de 1988. Todo ello de conformidad con lo establecido en el art. 183.4 de la Ley del Suelo y Ordenanza 8.5.4 de las Generales de Edificación. SEGUNDO. Comunicar a los recurrentes el contenido del informe técnico suscrito por el Arquitecto Municipal con fecha 20 de junio de 1988, en el que se de cumplida explicación de las causas de la Declaración del inmueble en estado de ruina inminente. TERCERO. Que por la propiedad del inmueble, se inicie seguidamente el desalojo, y bajo dirección facultativa, el derribo de la señalada finca de INMEDIATO. CUARTO. El incumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior, determinará que sea del exclusivo cargo del propietario de la citada finca, la responsabilidad penal o civil a que haya lugar como consecuencia de los posibles daños a personas o cosas, todo ello con independencia de cualquier otra resolución legal que la Alcaldía o el Consejo de Gerencia estimen oportuno adoptar. QUINTO. En el supuesto de que no se proceda a la realización de las obras ordenadas, éstas se podrán ejecutar subsidiariamente por el Ayuntamiento y a costa de la propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística+.

SEGUNDO. B En relación con el tema que nos ocupa, es indudable que en materia de declaración de ruina resulta necesario el carácter contradictorio de las actuaciones. Ahora bien, cuando la ruina es inminente o cual ocurre en el caso de autos el Ayuntamiento puede acordar la declaración de ruina inminente y el desalojo del inmueble; potestades excepcionales derivadas de las funciones de policía de seguridad recogidas en textos tan diversos como el artículo 389 del Código Civil y 183.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, según el que: *Si existiera urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes+; criterio, el expuesto, que aparece avalado por una reiterada y uniforme jurisprudencia de inútil consignación por su abundancia.

TERCERO. B Así las cosas ninguna duda cabe a la Sala de que los edificios sobre los que se proyecta el recurso estaban en situación de ruina inminente. Los dictámenes municipales son claros y terminantes, sin que ofrezcan duda al respecto, máxime cuando vienen a coincidir al menos en lo sustancial con el emitido por el arquitecto D. J. A. L., que se acompaña por los actores con sus demandas en donde claramente se observa la existencia de una ruina inminente, si bien en dicho informe pretende convertirse en parcial. La conclusión de dicho informe es clara: *Y En conclusión, lo que este informe propone es apeaar el edificio ... (jácenas y forjados del tercio más próximo a la medianería) para posteriormente demoler ésta, conjuntamente con el ... reconstruir entonces la medianería restableciendo los apoyos de los elementos apeados, incluso con posibles sustituciones, para concluir con la rehabilitación total de edificio. Para ello, puede decretarse, bien sea la ruina inminente parcial del edificio ..., o en caso de que legalmente no existe esta figura, no imponer la demolición total, permitiendo la reparación del edificio+.

CUARTO. B Esta tesis que se acaba de transcribir, ofrece indudables elementos sugestivos en orden a la Conservación de edificios, pero choca frontalmente con todo el bloque normativo regulador de la ruina inminente e incluso de la ruina ordinaria bien sea su origen técnico, arquitectónico, económico e incluso sanitario. La razón es evidente: nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que la declaración administrativa de ruina es un concepto unitario que afecta a la totalidad del inmueble y no a partes determinadas de la misma (Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de junio y 9 de diciembre de 1975, la primera de las cuales recoge jurisprudencia anterior reiterada); principio general que no impide una declaración de ruina parcial, siempre que exista una verdadera determinación de cuerpos aislados e independientes que permitan la segregación Y de la porción arquitectónica afectada de ruina; es decir, exigiéndose real de partes o cuerpos

arquitectónicos separados, distintos e independientes, y susceptibles por sí de ser utilizados en circunstancias de autonomías e independencia (sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 1975, a la que acompañan numerosas citas de sentencias anteriores que forman un cuerpo de doctrina que la sentencia citada califica de reiterado y uniforme), de manera que permita una normal segregación de cada uno de ellos, de forma tal que los cuerpos separados sean susceptibles de ser utilizados de forma autónoma, sin que la ruina de los mismos arrastre a los demás (Sentencia del mismo Tribunal de 23 de marzo de 1974 y 9 de diciembre de 1975).

QUINTO. B Como en el supuesto debatido no se dan estos requisitos que se acaban de citar, la petición de los actores no puede prosperar; lo que conduce a la desestimación del recurso, sin que tal pronunciamiento vaya acompañado de especial pronunciamiento en cuanto a costas.

FALLAMOS

PRIMERO. B Desestimamos el presente recurso contencioso n.1 900 de 1988 y sus acumulados números 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907 y 908 del mismo año, deducidos por D^o C. A. L. y las demás personas que se han consignado en el encabezamiento de esta resolución.

SEGUNDO. B No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas.

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