
EXCMA. AUDIENCIA TERRITORIAL DE ZARAGOZA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
Recurso n.º 448/1987. Sentencia n.º 600 (30-5-1988)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

DECLARACIÓN DE RUINA. SIN INDEMNIZACIONES DE DAÑOS Y PERJUICIOS.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Juilo Boned Sopena (*Ponente*)

MAGISTRADOS

D. Antonio Cano Mata

D. Javier Casamayor Pérez

En Zaragoza, a treinta de mayo de mil novecientos ochenta y ocho.

Son objeto de impugnación los acuerdos del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de 8 de noviembre de 1986 desestimatorio del recurso de reposición interpuesto por la actora contra otro de 25 de junio anterior por el que se declaró no haber lugar a considerar en estado de ruina la casa ..., de esta ciudad, y contra el de 25 de marzo de 1987 por el que se requirió nuevamente a la actora para que repare y elimine daños en determinados elementos constructivos de la casa.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 500.000 pts.

1.º – RESULTANDO: Que de lo actuado derivan los siguientes antecedentes:

A) Por escrito de 30 de enero de 1984 la actora solicitó del Ayuntamiento de esta ciudad, adjuntando informe técnico visado por el Colegio de Arquitectos, una revisión del estado físico del inmueble de su propiedad, señalado con el ..., por haberse visto muy afectada por las obras de ampliación y mejora de dicha vía urbana y tener más de cien años de antigüedad. B) En el expediente administrativo seguido en la Gerencia de Urbanismo comparecieron los arrendatarios de viviendas y locales y tras los informes técnicos y jurídicos correspondiente, el Consejo de Gerencia adoptó el acuerdo de 25 de junio de 1986, declarando que no procedía considerar al inmueble en estado de ruina y ordenando requerir a la propiedad para que ejecutara las obras necesarias para corregir los defectos que se señalaban al objeto de que la casa se encuentre en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. C) Interpuesto recurso de reposición por la actora a medio de escrito de 14 de julio de 1986, que tuvo entrada en la Gerencia del siguiente día 16, fue desestimado por acuerdo de 28 de noviembre siguiente, que asimismo, ordenaba requerir a la actora para la realización de determinadas obras de carácter urgente. Y D) Por acuerdo de 25 de marzo de 1987, nuevamente se mandó requerir a la propiedad para la ejecución de las obras y, además, la eliminación de los daños existentes en las repisas de los balcones y en el revoco de la fachada.

2.º – RESULTANDO: Que, previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su interposición y recepción del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda en súplica de que se dicte sentencia que, con anulación de los actos administrativos que son objeto de impugnación, se declare en estado de ruina legal total el edificio de autos, condenando al Ayuntamiento demandado en las costas del recurso, y al pago de la indemnización de perjuicios, cuya cuantía se determinará en ejecución de esta resolución.

3.º – RESULTANDO: Que el demandado en su contestación a la demanda suplicó se desestime el recurso interpuesto con la confirmación de los actos impugnados.

4.º – RESULTANDO: Que recibido el proceso a prueba, se declaró la pertinencia de la documental y pericial, propuestas por la actora, que se han practicado con el resultado que obra en autos.

5.º – RESULTANDO: Que emplazados los inquilinos y arrendatarios del inmueble, y tras su incomparecencia, y finado el periodo probatorio, se declaró concluida la tramitación escrita uniéndose las pruebas a los autos, señalándose para la vista el día 25 de los corrientes.

6.º – RESULTANDO: Que en la tramitación de este proceso se han observado las prescripciones legales.

Siendo Ponente el Ilmo. Sr. Presidente D. Julio Boned Sopena.

Vistos los preceptos legales invocados por las partes; y,

1.º – CONSIDERANDO: Que en este proceso se dilucida la conformidad con el ordenamiento jurídico de tres acuerdos del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de Zaragoza, de las fechas mencionadas, por los que respectivamente no se consideró en estado de ruina el inmueble de la actora, se desestimó el recurso de reposición y se mandó requerirle para que ejecutara determinadas obras y eliminara otros daños del edificio.

2.º – CONSIDERANDO: Que en materia de declaración de ruina es fundamental el principio de prevalencia técnica (S. Del T.S. de 12 de febrero de 1970) constituyendo prueba esencial dos informes y dictámenes periciales. Y aquí, tras un informe previo del aparejador de la Unidad Técnica de Ruinas de la Gerencia Municipal de Urbanismo, emitido el 26 de diciembre de 1984 en el que, después de valorar el inmueble en 1.119.300 pesetas, se ponen de relieve una serie de daños clasificados en 10 epígrafes, cuya reparación se cuantifica en 2.006.500 pesetas, nada se acuerda hasta que —siguiendo el expediente administrativo— al folio 39 aparece un sumario informe del Arquitecto Jefe de la Sección de Régimen de Edificación y Viviendas de 7 de junio de 1986, constata la existencia de cesiones del suelo que, al haber llegado a inmovilizarse «dan al inmueble una estabilidad total en la nueva situación de equilibrio» y de suelo inclinados, lo que no supone riesgo en las actuales circunstancias, en tanto no se produzca variación en las condiciones de sustentación del edificio problema que en opinión del citado Técnico no reviste gravedad. Parte de idéntica valoración del edificio, pero entiende que las reparaciones necesarias son solamente las que afectan al

alero, bajante de pluviales, saneamiento horizontal y grietas generales, que valora, sin mayores especificaciones, en 211.000 pesetas, concluyendo que el inmueble no se encuentra en estado de ruina al no superar las reparaciones el 50% de su valor. Este informe es el que sirve de cobertura al Acuerdo del Consejo de Gerencia de 25 siguiente. Además constan tres informes que han venido a instancia de la actora y aún otro que aportaron al expediente los inquilinos y arrendatarios, de aquellos, favorables a la pretensión deducida y emitidos todos en el mes de mayo de 1987 para acompañar a la demanda, dos los fueron por sendos Arquitectos Técnicos y el tercero por Arquitecto Superior y el de los inquilinos por otro Técnico de igual categoría y por último se halla incorporado a los autos el realizado por el también Arquitecto Superior D. J. L. A. F., designado por insaculación, como prueba propuesta por la demandante.

3.º – CONSIDERANDO: Que sin negar que el Consejo de Gerencia obró correctamente al preferir basarse en el informe emitido por Técnico de Superior categoría, Arquitecto frente a Aparejador, ambos Técnicos municipales, que en principio no cabe duda de que podría ostentar relevancia en función de su presumible alejamiento de los intereses en conflicto, no es menos cierto que por su exhaustividad y profundidad y rigor de sus razonamientos, debe tomarse en consideración el del perito judicial ya mencionado, en el que, en resumen, se constata que el edificio con antigüedad de unos cien años, viene experimentando desde hace mucho tiempo, en su mitad derecha, según se accede desde el ..., un cedimiento por insuficiente resistencia de su medianil con el ... de la misma calle a nivel de cimientos, por causas diversas ... que han provocado un vuelco parcial de esa zona del edificio, acusado en dinteles de fachadas anterior y posterior con grietas inclinadas a 45º, así como en los tabiques paralelos a las fachadas, pérdida de escuadras en los huecos interiores y exteriores y agrietamientos de los forjados según directriz perpendicular a la alineación de la fachada y aproximadamente en el centro de la planta...». Asimismo, detecta que el movimiento no se encuentra detenido por la rotura de los testigos colocados y el gran desnivel de unos cinco a diez centímetros, existente en los forjados entre la zona central y la inmediata al medianil derecho, según se accede desde la calle. Además, el cerramiento posterior en parte; caja de la escalera a nivel de ático y cerramiento de los aseos en las terrazas presentan agrietamientos y abombamientos de cierta importancia. A continuación, califica de malo el estado del inmueble y significa que «no se han acometido aquellas obras de consolidación estructural necesarias para paliar los movimientos del edificio, particularmente el cedimiento de su medianil derecho...». Tras determinar que no concurre el supuesto del art. 183.2.a) de la Ley del Suelo, esto es, el daño no reparable técnicamente por los medios normales, fija el valor actual referido al mes de abril último —del edificio excluido el solar— en 2.797.328 pesetas y cuantifica las reparaciones que precisa para quedar en adecuadas condiciones de seguridad y habitabilidad, desglosadas por unidades independientes y agrupadas por áreas de intervención haciendo un total, incluidos ejecución material, beneficio industrial, honorarios facultativos e IVA de 2.186.833 pesetas. Ahora bien, como el

perito encuentra dificultades para trasladar tales valoraciones al año 1984 en que se inició el expediente administrativo, por haber aplicado para hallar el valor de la construcción el método de reposición y desconocer el estado que presentaba el edificio hace cuatro años, no estimando suficiente una simple conversión monetaria al tratarse de un bien cuyo valor depende de su estado físico, se hace necesario partir del valor que le asignan coincidentemente los informes de los técnicos municipales que obran en el expediente administrativo, previos al Acuerdo del Consejo de Gerencia que denegó la consideración del estado legal de ruina, esto es, 1.119.300 pesetas y respecto de la valoración de las reparaciones deducir el 24%, a razón de un 8% anual de aumento medio del coste de los materiales y mano de obra entre los años 1984 a 1987, como estiman los autores de los informes aportados por la actora con la demanda Sres. C. O. y P. G., esto es 521.840 pesetas, con lo que quedaría un total de 1.664.993 pesetas, superior incluso al valor del edificio, excluido el solar.

4.º – CONSIDERANDO: Que, por tanto, de conformidad con lo prevenido en el art. 183.2 b) de la Ley del Suelo, procede declarar el estado de ruina legal total del inmueble de autos anulando por no conformes con el ordenamiento jurídico los actos administrativos impugnados con la estimación parcial del recurso al no haber lugar a acceder a la pretensión de indemnización de daños y perjuicios por no haber acreditado la parte actora su existencia (art. 84. ap. c) de la Ley Jurisdiccional); sin hacer expresa imposición de las costas, al no existir méritos para ello.

FALLAMOS

PRIMERO. – Estimamos el presente recurso contencioso-administrativo, deducido por D^a C. R. P

SEGUNDO. – Anulamos los acuerdos del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo que son objeto de impugnación.

TERCERO. – Declaramos el estado de ruina legal total del inmueble señalado con el nº 178 de la calle ... de esta ciudad, pero sin haber lugar a la indemnización de daños y perjuicios solicitada por la actora.

CUARTO. – No hacemos expresa declaración sobre costas.

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