

**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA.**  
**Recurso nº 429/1994. Sentencia nº 639 (30-9-1996)**

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

RUINA, DECLARACIÓN DE. Inmueble en C/ César Augusto.  
Desestimación recurso reposición.

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Jesús M<sup>a</sup> Arias Juana (*Ponente*)

**Magistrados**

D. Eduardo Navarro Peña

D<sup>a</sup> María Luisa Ruiz Baña

En Zaragoza a treinta de septiembre de mil novecientos noventa y seis.

En nombre de S.M. el Rey

Es objeto de impugnación el Acuerdo del Consejo de Gerencia de fecha 1 de diciembre de 1993, por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de fecha 24 de abril de 1993 por el que se declaró en ruina el inmueble sito en el número ... de la Avda. César Augusto de esta ciudad.

Procedimiento: Ordinario

Cuantía: Indeterminada

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** – La parte actora en el presente recurso, por escrito que tuvo entrada en la Secretaría de este Tribunal en fecha 15 de abril de 1994, interpuso recurso contencioso administrativo contra las resoluciones citadas en el encabezamiento de esta Sentencia.

**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 la parte 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 declare que no está en situación de ruina económica el edificio situado en la Avenida César Augusto n.º... de esta ciudad, condenando al Ayuntamiento demandado a pasar por dicha declaración y anulando los Acuerdos impugnados.

**TERCERO.** – La Administración demandada, en su escrito de contestación a la demanda, solicitó, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimó aplicables, que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto, con expresa imposición de costas a la parte actora.

**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 el trámite de conclusiones, se celebró la votación y fallo el día señalado, 19 de septiembre de 1996.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.** – Se impugna en el presente proceso por la parte actora el Acuerdo del Consejo de Gerencia de fecha 1 de diciembre de 1993, por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de fecha 24 de abril de 1993 por el que se declaró en ruina el inmueble sito en el número ... de la Avda. César Augusto de esta ciudad.

**SEGUNDO.** – El objeto del presente recurso no es otro que el determinar si en el caso enjuiciado se dan las circunstancias que condicionan la declaración de ruina al amparo del artículo 247.2.a) del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio —esto es, que «el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno»—.

Pues bien, lo primero que ha de ponerse de manifiesto es que a estos efectos carecen de trascendencia las causas que han podido determinar el deterioro del edificio en cuestión pues como señala la sentencia del Tribunal Supremo de 6 de octubre de 1990 (AR. 7890) al ser «la declaración de estado ruinoso de un edificio... la simple constatación oficial de un estado de hecho, es del todo indiferente la causa que lo haya originado y la responsabilidad en que el autor de ésta hubiera podido incurrir» de forma que, como afirma la de 5 de junio de 1990 (Ar. 4805), con cita de la de 20 de marzo de 1986 (AR. 1841) «el que a la misma se hubiera llegado por actos culposos o dolosos de la propiedad es indiferente a estos efectos, toda vez que el expediente de ruina tiene por objeto constatar una situación de hecho independiente de la causa o motivos que pudiera haberla originado»; y en análogos términos la de 7 de junio de 1993 que reconoce que «ningún sentido tiene ahora ocuparse de si las obras en cuestión debieran o no haber sido realizadas en su momento por el propietario del edificio».

**TERCERO.** – Como también ha tenido ocasión de señalar el Tribunal Supremo, la denominada ruina económica supone una valoración de las reparaciones necesarias para mantener la seguridad del edificio y sus condiciones higiénicas, sin que puedan ser tenidas en cuenta las modernizaciones y mejoramiento. Como dice la sentencia de 27 de febrero de 1989, no son sólo daños computables a efectos de una declaración de ruina aquellos cuya reparación exijan razones de seguridad del edificio, sino los que impidan una normal habitabilidad del mismo. Siendo en todo caso el Tribunal el que ha de enjuiciar con los elementos de que dispone en el momento de dictar la resolución y referido al estado de edificación al tiempo de dictarla, si el inmueble se encuentra o no en estado ruinoso, valorando ponderadamente todos los elementos de juicio de que disponga y de modo fundamental los informes periciales emitidos tanto en el expediente administrativo como en el proceso.

La principal dificultad que en casos como el presente suele surgir para poder o no apreciar la existencia de ruina económica viene determinada por las discrepancias que se dan con frecuencia entre los distintos dictámenes periciales emitidos, lo que ha motivado una reiterada doctrina jurisprudencial en la que se advierte cierta preferencia por los informes emitidos por los técnicos munic-

pales, y, sobre todo, por los evacuados por peritos designados dentro del proceso judicial, ya por conformidad de las partes ya por insaculación, en los que en principio, la absoluta imparcialidad es francamente presumible; y en particular en los judiciales por las garantías de contradicción, posibilidad de recusación de los peritos, de adicionar los extremos de prueba propuestos por cada parte, y de solicitar aclaraciones en el acto de rendición de la pericia.

Sin embargo, en el caso enjuiciado tal dificultad no se da en cuanto que los tres informes periciales emitidos, si bien difieren en cuanto a las cantidades en que cifran el valor de las reparaciones necesarias y el valor del edificio, coinciden todos en que el valor de aquellas es superior al 50% del valor del edificio. Así el informe emitido por el arquitecto técnico D. M. B. S. a instancia de los propietarios del inmueble y aportado en vía administrativa, valora los trabajos de reparación necesarios en 21.063.576 pesetas —costo de ejecución material— y el valor del edificio en 7.837.282 pesetas; el arquitecto técnico de la Sección de Patrimonio Histórico-Artístico del Ayuntamiento demandado cifra el coste de las reparaciones en 12.270.056 y el valor del edificio en 19.233.268 pesetas; y, finalmente, el arquitecto D. F. U. B., designado en el presente recurso de común acuerdo por la parte actora y por la Administración demandada, fija en la cantidad de 11.876.811 pesetas el coste total de ejecución por contrata de las «reparaciones estrictamente necesarias para dejar el inmueble en condiciones de habitabilidad, salubridad y seguridad normales para cada uso», y en 16.620.141 pesetas el valor actual del inmueble.

Consecuentemente, a la vista de tales informes, en especial el del último perito, dado que al ser designado en el curso del proceso ofrece en principio suficientes garantías de imparcialidad, y llega a las referidas valoraciones tras un estudio que se estima completo y detallado, siendo además el más reciente y, en consecuencia, el que mejor permite apreciar el estado actual del edificio, no puede sino concluirse que el edificio en cuestión se encuentra en estado legal de ruina, por lo que las resoluciones impugnadas han de estimarse ajustadas a derecho.

**CUARTO.** – No hay motivos que determinen un especial pronunciamiento en cuanto a costas.

## FALLO

**PRIMERO.** – Desestimamos el recurso contencioso-administrativo número 429 del año 1994, interpuesto por D. F. H. M. y D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> P. R. A., contra las resoluciones referidas en el encabezamiento de la presente sentencia.

**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.