

EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
Recurso n.º 893/90. Sentencia n.º 662 (19-9-1991)
Expediente: 3.131.970/89

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

RUINA, Declaración de.
Imposición de obligación de ejecutar obras de reparación.
Antigüedad de la finca. Valor de reparación: elementos.
Ruina técnica: Doctrina. Reparación/reconstrucción.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Julio Boned Sopena

MAGISTRADOS

D. Juan Piqueras Gayó

D. Jaime Servera Garcías (*Ponente*)

D. Fernando García Mata

En Zaragoza, a diecinueve de septiembre de mil novecientos noventa y uno.

En nombre de S.M. el Rey.

Son objeto de impugnación el acuerdo del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 4 de abril de 1990, denegando la declaración de ruina de la finca n.º ... de la C/ ... y ordenando ejecución de obras de reparación del mismo, así como la desestimación presunta del recurso de reposición formulado contra el mismo el 11 de mayo del mismo año.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 14.000.000 pesetas.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO — De lo actuado y del expediente administrativo deriva que la actora, propietaria del inmueble n.º ... de la C/ ... de esta ciudad, en escrito que tuvo entrada en el Ayuntamiento demandado el 31/7/89, solicitó la declaración de ruina de dicho edificio. Tras los oportunos informes técnicos, de la entidad solicitante, Arquitecto Municipal e inquilinos de la finca personados en el expediente, el Consejo de Gerencia, con fecha 4/4/90, acordó que no había lugar a declarar el estado de ruina de dicho edificio, imponiendo a la Propiedad del mismo determinadas obras para, corrigiendo los defectos apreciados, mantener aquél en condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Interpuesto recurso de reposición el 11 de mayo de siguiente, se formuló este contencioso el 14 de junio, contra lo que se entendió su desestimación presunta, habiendo resuelto el Ayuntamiento el recurso de reposición, en forma expresa-tardía, en acuerdo del Consejo de Gerencia de 20 del mismo mes y año, confirmando el de instancia.

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 declarando no ser conforme a derecho el acuerdo impugnado del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza y declarando haber lugar al estado de ruina de la casa n.º ... de la c/ ...

TERCERO. — La Administración demandada, en su escrito de contestación a la demanda suplicó la desestimación del recurso interpuesto, declarando ajustados a derecho los acuerdos del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo.

CUARTO. — En idéntico trámite, la parte coadyuvante, solicitó igualmente la desestimación del recurso y confirmación de los acuerdos impugnados.

QUINTO. — Recibido el proceso a prueba, se declaró la pertinencia de la documental y pericial propuestas por la actora y documental, pericial y testifical propuestas por la parte coadyuvante.

SEXTO. — Finado el periodo probatorio, por proveído de 18 de febrero se señaló para la vista el día 10 de abril, un vez concluida la discusión escrita; y tal vista tuvo lugar en la fecha señalada, en cuyo acto las partes insistieron en sus respectivas pretensiones.

SÉPTIMO. – Por proveído de 11 de abril, con suspensión del plazo para sentencia, se acordó para mejor proveer la práctica de una pericial de Academia, a realizar por el Colegio Oficial de Arquitectos, dándose vista de su resultado por tres días a las partes en proveído de 30 de julio pasado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Constituye el objeto del presente recurso contencioso determinar si son o no conformes al Ordenamiento Jurídico los acuerdos expreso y presunto del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, del Ayuntamiento de Zaragoza, especificados en el encabezamiento y primer antecedente de hecho de esta sentencia, por los que se declaró que el inmueble, propiedad de la actora, sito en la c/ ..., n.º ... de esta ciudad, no se encontraba en estado de ruina a la par que imponía a la misma la obligación de ejecutar determinadas obras para subsanar las deficiencias apreciadas por los técnicos municipales para mantener el edificio en condiciones de seguridad, salubridad y ornato; debiendo señalarse que, con posterioridad a la interposición de este contencioso contra lo que la actora entendió desestimación presunta del recurso de reposición que había formulado el 11 de mayo de 1990, el Consejo de Gerencia lo resolvió en forma expresa-tardía por acuerdo de 20 de junio siguiente en el sentido de, desestimándolo, confirmar el inicial impugnado.

SEGUNDO. – La parte actora reitera en esta vía jurisdiccional su pretensión de que se declare en estado de ruina el expresado edificio de su propiedad, al amparo de lo dispuesto en el art. 183, apartados 1 y 2, de la Ley del Suelo, sobre la base de considerar el mismo, en contra incluso del informe pericial por ella aportado al expediente administrativo, de mayor antigüedad a la que le ha sido apreciada, situándola entre algo más de 110 años, según las inscripciones registrales, y los 140 años que afirma se derivan de una inscripción en el Libro de Hipotecas de Zaragoza del año 1847, para interesar una depreciación del 80% de su valor en atención a tal circunstancia, es decir, aplicándole un índice corrector del 0,2, así como el 0,65 en atención a su estado de conservación, índice corrector, este último, que, afirma, es compatible con el de antigüedad, conforme a doctrina del Tribunal Supremo que cita, deduciendo la cuantía del índice, del que la Orden de 3-7-1986, sobre técnicas para determinar el valor catastral de las fincas urbanas, establece en la regla 13.L), con lo que el valor de las reparaciones a realizar, tomado de cualquiera de los tres informes periciales incorporados al expediente administrativo, superaría el 50% del valor de la edificación, dando lugar al supuesto de ruina económica. Argumenta también que concurre el de ruina técnica, pues, entre las reparaciones a realizar se encuentra la reconstrucción de elementos estructurales, tales como la cubierta del edificio, muro del patio de luces y pilar central del edificio, lo que, entiende, constituyen daños no reparables técnicamente por medios normales.

TERCERO. – Ciertamente, en cuanto a la antigüedad del edificio en cuestión, que la actora pretende muy superior a los 100 años, en contra de la apreciación de los técnicos que informaron a su instancia en el expediente quienes la situaron en 78 años, ha quedado acreditada que, cuando menos alcanza los 114 años, pues según se desprende de la certificación registral expedida el 25/1/1991, incorporada a estos autos, la 1ª Inscripción de dicha finca data del 21 de enero de 1895, obrante al folio 84, del Tomo 241, Libro 154 de Sección 1ª, en la que se describe como agrupación de tres anteriores, cuyas primeras inscripciones se remontan a su vez a los años 1876 y 1877, dato que implícitamente se reconocía por el técnico municipal, quien en su informe dice que la construcción data de 1900, con una antigüedad, por tanto, superior a la estimada por los peritos de la actora, pero inferior a la que se ha acreditado como más próxima a la realidad, si bien, a la hora de valorar la incidencia resulta atendible, dado que los dos parten del dato irreal de una mayor modernidad de la construcción y, en cualquier caso, el municipal, pese a reconocer mayor vetustez, no especifica suficientemente los criterios, concretados en los correspondientes índices correctores, que le llevaron a una valoración de la finca en 14.471.090 pts., limitándose a aplicar una depreciación global del 50%, en atención a las características constructivas, servicios de que dispone o carece, calidad de materiales, estado de conservación y antigüedad. Tampoco puede ser acogida la valoración de los técnicos intervinientes a instancia de los inquilinos, porque partiendo de los datos consignados en el informe de la Propiedad, se limita a rebatir sus apreciaciones y valoraciones para llegar a una muy superior del edificio, frente a otra inferior de las reparaciones a efectuar.

CUARTO. – Sin embargo, entre los aludidos informes, el aportado al expediente por la actora y el de los técnicos municipales, no existe sustancial discrepancia en cuanto a la descripción de los daños que presenta la construcción, elementos afectados e importes de las distintas partidas de trabajos necesarios para su reparación, que globalmente consideradas ascienden, en un caso a 8.570.542 pts, y en el otro a 5.567.130 pts. Mas en esta última valoración los técnicos municipales no incluyen una partida tenida en cuenta por los de la actora correspondiente a instalación eléctrica y adaptación a normativa vigente, que estos valoran en 300.000 pts., incluyen únicamente la reconstrucción del 50% de la cubierta, con un coste de 850.000 pts, frente a aquéllos que, referido a la totalidad lo valoran en 1.528.050 pts; valoran la reparación de la fachada en 842.400 pts., frente a 1.111.500 pts, de los técnicos de la actora, con una discrepancia en cuanto a medición de superficie pues la estiman en 468 m2. Frente a 617,50 m2. que se dice en el informe de la actora; no se incluye una partida

correspondiente a reparación de balcones que la actora valora en 200.000 pts, todo lo cual supondría, de resultar necesario, un incremento de la valoración municipal de las reparaciones en 1.447.100 pts., que incrementado a su vez en el mismo porcentaje aplicado al resto, por Gastos Generales, Beneficio Industrial, honorarios, IVA, etc, es decir, en el 45% —651.195 pts.—, reduciría la diferencia entre ambos presupuestos a 905.117 pts., al situarse el costo con tales incrementos en 7.665.425 pts, lo que supondría que, aún partiendo de la valoración del edificio dada por el arquitecto municipal —14.471.090 pts.—, dicha cantidad superaría el 50% de esta tasación que sólo ascendería a 7.235.545 pts. Junto a ello, es importante señalar que ambas peritaciones coinciden en indicar como elementos a reconstruir, el muro del patio de luces y de los aseos en las galerías, mediante fábrica de L.H., enfoscado exterior incluso refuerzo de suelo y nuevo solado según se dice en el informe municipal; reconstrucción de la cubierta, aunque el arquitecto municipal lo limita al 50% de la misma; reparación de la fachada con sustitución incluso de tres cabeceros, incluyendo el informe municipal además el recalce del pilar central y refuerzo de vigas de la 1ª crujía, elementos todos ellos, sin duda, fundamentales afectados incluso de reposición previo derribo.

QUINTO. – Es doctrina del Tribunal Supremo sentada en reiteradas sentencias, por todas la de su antigua Sala 4ª de 7 de junio de 1985, que recoge a su vez las de 21 de diciembre de 1974 y 9 de febrero de 1979, según la cual «el concepto de ruina técnica ha sido objeto de una completa elaboración jurisprudencial que ha venido a matizar el concepto, concibiéndolo como jurídico derivado de los informes periciales que, prescindiendo del puramente técnico que identifica el medio normal hay que relacionarlo con el concepto de «reparable» o «reparación» y el anormal con el de «reconstrucción» para llegar a la conclusión de que si lo que obra con juratoria de la ruina exige es consolidar, corregir y remediar la edificación, el supuesto es de reparación; y si supone volver a edificar toda o parte de la casa, tras una demolición anterior, el medio que ha de utilizarse es el de reconstrucción configurado como medio anormal; reconstrucción que se entiende producida cuando, cualquiera que sea la técnica utilizada —corriente o extraordinaria— haya de sustituir elementos fundamentales de la construcción mediante el derribo previo y posterior reposición». Coincidente con tal doctrina, la sentencia de la misma Sala del Tribunal Supremo, de 22 de abril de 1988, viene a establecer que afectando los trabajos a realizar «a un elemento fundamental, como es la cubierta o azotea y los forjados que la sostienen... esos trabajos deben entenderse comprendidos en el art. 183.2.a) TRLS...», significando la misma sentencia que cuando la realización de las obras obligue a que el inmueble se desaloje de sus ocupantes, es jurisprudencia reiterada que ello es causa de ruina.

SEXTO. – La prueba pericial de Academia realizada por el Colegio de Arquitectos de Zaragoza, acordada como diligencia para mejor proveer, ha venido a confirmar la antigüedad del edificio situándola en una cifra no inferior a la que documentalmente ha quedado acreditada y se indicaba en la tercera de las fundamentaciones jurídicas de esta sentencia. Por otro lado, las reparaciones a ejecutar, según dicho informe, resultan muy superiores a las especificadas por los técnicos intervinientes tanto en el expediente administrativo como en el curso de este procedimiento, hasta el punto de cuantificarlas en 34.740.595 pts., suma notablemente superior a cualquiera de las calculadas por aquéllas. En cualquier caso, confirma la necesidad de demoler elementos estructurales tales como el muro Noroeste y su paralelo del patio de luces en toda su altura, incluido cimientos, salvo que se opte por su recalce; en cubierta, un 10% de su entramado, afirmando el buen estado del resto, si bien con necesidad de sustitución del 50% de los tableros que forman las pendientes y la necesidad de reiterar la totalidad de la teja; considera necesaria la demolición y reconstrucción del «pilar central», y de los postes en que se apoyan las jácenas de madera que constituyen los espinazos centrales de cada planta, así como de tramos de forjados enteros para repartir cargas, todo ello en todas las plantas; y, en fin, la demolición y reconstrucción del forjado del techo del sótano en su totalidad. Por último, en cuanto al valor de reposición del edificio lo cifra en 6.978.766 pts., considerablemente inferior al fijado por los técnicos municipales. Todo ello, conduce a la conclusión no sólo de la existencia de una clara ruina económica del edificio en cuestión, sino también técnica, siendo de señalar que el propio informe apunta —hoja 78— que es «urgente la adopción de las medidas constructivas que doten de seguridad a personas o cosas», con carácter previo a las reparaciones o a cualquier otra decisión, por lo que en definitiva, procede estimar el recurso interpuesto por la demandante.

SÉPTIMO. – No procede hacer especial imposición de las costas proce-sales.

FALLAMOS

PRIMERO. – Estimamos el presente recurso n.º 893/90, deducido por I. R., S.L.

SEGUNDO. – Anulamos los acuerdos expreso y presunto del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza, especificados en el encabezamiento y primer antecedente de hecho de esta sentencia.

TERCERO. – Declaramos el derecho de la actora a que sea declarado en estado de ruina el edificio de su propiedad, sito en el n.º ... de la c/ ... de esta ciudad.

CUARTO. – No hacemos especial imposición de las costas procesales.

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