

EXCMA. AUDIENCIA TERRITORIAL DE ZARAGOZA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
Recurso n.1 709/1987. Sentencia n.1 760 (15-7-1988)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.
NO DECLARACIÓN DE RUINA Y REQUERIMIENTO PARA EJECUTAR LAS OBRAS QUE SE LE
REQUIEREN.

Ilmos. Sres. MAGISTRADOS
PRESIDENTE D. Antonio Cano Mata
D. Julio Boned Sopena (*Ponente*) D. Javier Casamayor Pérez
D. Juan Piqueras Gayó

En Zaragoza, a quince de julio de mil novecientos ochenta y ocho.

Son objeto de impugnación el acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo de 11 de marzo de 1987, que no dio lugar a declarar en estado de ruina el edificio del actor sito en Y y mandó requerirle para que procediera a ejecutar las obras requeridas por el mismo Consejo en sesión celebrada el 15 de septiembre de 1982, con apercibimiento de ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento; y el de 18 de junio siguiente confirmatorio en reposición del anterior.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

1.1 B RESULTANDO: Que de lo actuado y del expediente administrativo derivan los siguientes antecedentes:

A) Por Sentencia de esta Sala de 16 de noviembre de 1984, que alcanzó firmeza, en recurso 499 de 1983, instado por el actor, se declaró no haber lugar a declarar el edificio mencionado en estado de ruina, confirmando el acuerdo del Consejo de Gerencia de 15 de septiembre de 1982, por el que además se requería al Sr. O. M. a ejecutar determinadas obras.

B) Dicho Consejo en ejecución del fallo ordenó al actor la realización de las obras bajo apercibimiento de ser llevadas a cabo subsidiariamente por el Ayuntamiento, requerimiento que fue desoído e incoó expediente de sanción por no haberlas realizado todavía, dictamen que hizo suyo la Alcaldía Presidencia en 20 de diciembre de 1985.

C) Tras diversas vicisitudes, el actor solicitó de nuevo la declaración de ruina, abriéndose expediente contradictorio por resolución de dicho Órgano de Gobierno de 5 de septiembre de 1986, que terminó por acuerdo del Consejo de Gerencia de 11 de marzo de 1987 rechazando tal declaración e insistiendo en los requerimientos anteriores de ejecución de obras.

D) Deducido por el actor, a medio de escrito de 14 de abril siguiente, recurso de reposición fue desestimado por otro acuerdo de la Alcaldía Presidencia de 18 de junio de 1987, si bien elevó el valor de la construcción y de las obras de reparación incluyendo en éste determinadas partidas instadas por el recurrente.

2.1 B RESULTANDO: Que, previa la interposición del recurso, publicación de su incoación y aportación

del expediente administrativo, el actor dedujo demanda en súplica de que, con anulación de los actos administrativos objeto de impugnación, se declare que el inmueble del actor se encuentra en estado de ruina, por aplicación de los tres supuestos del n.º 2 del art. 183 de la Ley del Suelo y que no procede realizar obra alguna de reparación de las ordenadas por el Ayuntamiento; con expresa imposición en costas a quien se opusiera a la demanda.

3.1 B RESULTANDO: Que el Letrado del Ayuntamiento demandado en su contestación a la demanda suplicó la desestimación del recurso y que se declare expresamente que subsiste la plena eficacia y ejecutividad de la sentencia de esta Sala dictada el 16 de octubre de 1984 en recurso número 499 de 1983, y la obligación de cumplimiento de las órdenes de hacer y ejecuciones de obras impuestas por aquél a la propiedad del inmueble de autos; con expresa condena en costas a la parte actora.

4.1 B RESULTANDO: Que, a medio de escrito de 25 de enero de 1988 comparecieron en el proceso D. A. R. L. y D. A. B. B., como codemandados, a los que se les dio traslado de la demanda evacuando el trámite de contestación en escrito de 20 de marzo siguiente.

5.1 B RESULTANDO: Que, recibido el recurso a prueba, se practicaron la documental y pericial propuestas por la parte actora y las de confesión judicial y documental de los codemandados, con el resultado que consta en autos.

6.1 B RESULTANDO: Que, finado el periodo probatorio, se mandó unir las pruebas a los autos, declarándose concluida la discusión escrita y se señaló para vista el 6 de los corrientes en que se celebró, insistiendo los Letrados de las partes en sus respectivas pretensiones.

7.1 B 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:

1.1 B CONSIDERANDO: Que constituye el objeto del presente proceso determinar si se ajustan al ordenamiento jurídico el acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo de 11 de marzo de 1987, que rechazó la declaración en estado de ruina de la casa Y, de esta ciudad, propiedad del actor; mandó requerir a éste para que de inmediato y bajo la dirección facultativa procediera a la ejecución de las obras requeridas por el mismo órgano, en 15 de septiembre de 1982, consistentes en reparar determinados daños y determinó, ante la posible conducta negligente del propietario, que se ejecutarían a su costa, subsidiariamente por el Ayuntamiento; y el acuerdo de la Alcaldía Presidencia de 18 de junio de 1987, que desestimó el recurso de reposición interpuesto por el actor, admitiendo, no obstante determinadas correcciones en las valoraciones del edificio y de las obras de reparación.

2.1 B CONSIDERANDO: Que el actor solicita la declaración de ruina del inmueble de su propiedad por las tres causas del artículo 183.2 de la Ley del Suelo, esto es, las denominadas ruina técnica, ruina económica y ruina por razones urbanísticas. La primera causa cubre el supuesto de daño no reparable técnicamente por medios normales, concepto jurídico indeterminado que la jurisprudencia ha venido configurando con la distinción entre *reparación+ y *reconstrucción+ para llegar a la conclusión de incluir en esta causa el daño que exija una reconstrucción, siempre que sea obra trascendente que afecte a la estructura o fundamentos del edificio, como ya tuvo oportunidad de sentar la anterior sentencia de esta Sala, que contempló una situación física más moderna en el tiempo de la misma edificación. Y en este trance, aparte de detectarse en el informe del Arquitecto Municipal de 17 de febrero de 1987, que se basa en el más amplio del anterior, ambos obrantes en el expediente administrativo, unos daños de mayor gravedad que los recogidos en los anteriores informes de los mismos Técnicos municipales, en el emitido por el perito judicial designado por insaculación Sr. A. F., que analiza con exhaustividad y acusado rigor científico la situación física y lesiones del inmueble de autos, se señala que su estado de conservación es malo para las plantas

primera, cuarta y regular para las segunda y tercera, y entrando en el detalle de las operaciones a realizar en el edificio para dejarlo en las mínimas condiciones de seguridad y salubridad, concreta, entre otras, la reconstrucción del forjado del techo de planta baja, de los cielos rasos del techo de planta cuarta, de trozos de muro medianil, derecho según se accede de la caja de escalera y medianil con el número Y de la misma calle, y de la pared de cerramiento de los aseos sitos en la fachada posterior; ninguno de cuyo elementos como ya respecto a algunos argumentó la sentencia anterior de esta Sala cabe calificar como estructurales fundamentales o vitales de la finca urbana, con lo que debe desestimarse la ruina por causas técnicas conforme a reiterada doctrina jurisprudencial (SS. 29-4-1975, 13-1-1976 y 31-1 y 20-4-1977).

3.1 B CONSIDERANDO: Que, en orden a la segunda causa de declaración de ruina, esto es, cuando el coste de la reparación supera el 50% del valor actual del edificio (art. 183.2.b de la Ley del Suelo), esta Sala parte de los datos explicitados en el informe del perito judicial, designado por insaculación, Arquitecto Superior Sr. A. F., pues respecto a la valoración del inmueble adopta el método, habitualmente utilizado, denominado *de reposición+, con el sistema de coste unitario de ejecución material por planta de edificios, ponderado por sus características y situación, incluyendo otros costes parciales, como beneficio industrial, honorarios, facultativos, licencias e I.V.A.; método que se estima más idóneo o adecuado, frente al criterio de asimilación a una vivienda teórica actual que careciera de instalaciones y fuera de peor calidad, en el primero de los informes de los Técnicos Municipales que sirvió de base al acuerdo de 11 de marzo de 1987, objeto de impugnación, o el de la actualización de su valor en el año 1982, con aplicación del coeficiente extraído de la comparación de los módulos de V.P.O., para los años 1982 y 1987, y de una depreciación de un 1% por año transcurrido, del segundo informe obrante en las actuaciones del recurso de reposición contra dicho Acuerdo, criticando el perito judicial, con ajustados argumentos, la aplicación en el primero de los informes, para obtener la depreciación por edad de un tipo de amortización logarítmica según la Ordenanza correspondiente del Ayuntamiento de Madrid, por los altos valores de la construcción que resultan, aún cuando se trate de edificios muy viejos en mal o regular estado de conservación. En orden a las partidas de obras a incluir, en tanto a los Técnicos Municipales desechan las que en su opinión no son necesarias para la seguridad del inmueble, el perito judicial incluye, de conformidad con reiterada doctrina jurisprudencial, todas aquellas que tendrá que satisfacer la propiedad para restablecer el edificio en condiciones de seguridad y salubridad (S. 18-1-1977). Pues bien, frente al valor actual de la construcción de 1.984.356,30 pesetas, el coste total de las obras de reparación a realizar para dejar el edificio en condiciones de habitabilidad lo cifra en 1.372.840,12 pesetas, cantidad que supera con creces el 50% de aquélla. Y no se diga que debe detrarse el importe de las obras a cuya ejecución fue requerida la parte actora por Acuerdo del Consejo de Gerencia de 15 de septiembre de 1982, que confirmó la anterior sentencia de esta Sala, requerimientos que reiteradamente ha venido desoyendo, lo que ha dado lugar, por una parte a su ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, y, por otra, a la apertura y seguimiento de expediente sancionador, con imposición de multa pues, conforme ya tuvo oportunidad de establecer esta Sala en sentencia de 16 de febrero de 1981, dictada en recurso n.º 59 de dicho año, una cosa es la declaración de ruina, que exige la incoación del oportuno expediente contradictorio por parte del Ayuntamiento para comprobar el estado físico del inmueble partiendo de datos objetivos, y otra que el reiterado incumplimiento por el Sr. O. M. de las *órdenes de hacer+ emanadas de la Corporación Municipal traiga aparejadas consecuencias de naturaleza jurídica y económica, a extraer en vía administrativa y/o jurisdiccional de órdenes distintos al contencioso administrativo. Obras las apuntadas cuya ejecución, por otra parte, al declararse la denominada ruina económica del edificio, por razones de lógica y coherencia con tal pronunciamiento, perdería su fundamentación.

4.1 B CONSIDERANDO: Que, no obstante, como el actor solicita la declaración de ruina, no por cualquiera de las tres causas mencionadas, sino por todas ellas, habrá que entrar en el examen de la denominada ruina por razones urbanísticas a la que se refiere el art. 183.2.c) de la Ley del Suelo, esto es,

por la concurrencia de circunstancias de tal índole que aconsejaren la demolición del inmueble, para desestimarla porque, como informa en 10 de febrero de 1986, en el expediente administrativo, la Unidad Técnica de Ruinas del Servicio del Suelo y Vivienda de la Gerencia Municipal de Urbanismo, si bien el Plan General de 1968 contemplaba al edificio como afectado por nueva alineación pero ocupando más terreno en la calle Y de su ubicación, en la Adaptación Revisión de dicho Plan General se propone la misma alineación actual, y a este momento hay que referir el Acuerdo del Consejo de Gerencia de 11 de marzo de 1987 objeto de impugnación; con lo que no cabe calificar al inmueble de autos de fuera de ordenación, no existiendo, por tanto, razones de naturaleza urbanística que aconsejen su demolición.

5.1 B CONSIDERANDO: Que, en consecuencia, procede la estimación del presente recurso, con anulación de los Acuerdos impugnados, declarando la ruina por motivos económicos del edificio propiedad del actor; sin perjuicio de las responsabilidades en que por el repetido incumplimiento de las órdenes de hacer del Ayuntamiento haya podido incurrir la parte actora; sin hacer expresa imposición de las costas; al no existir méritos especiales para ello.

FALLAMOS

PRIMERO. B Estimamos el presente recurso contencioso administrativo número 709 de 1987, deducido por D. P. O. M.

SEGUNDO. B Declaramos la ruina, por motivos económicos del edificio propiedad del actor, señalado con el Y de esta ciudad, con anulación de los Acuerdos del Consejo de Gerencia de 11 de marzo de 1987 y el de la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 18 de junio siguiente, objeto de impugnación, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de cualesquiera otras órdenes, en que haya podido incurrir la parte actora, por los reiterados incumplimientos de los requerimientos emanados del Ayuntamiento demandado, para la ejecución de las obras acordadas por el Consejo de Gerencia en 15 de septiembre de 1982; sin hacer expresa declaración sobre Costas.

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