

EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso nº 1118/1993. Sentencia nº 762 (18-11-1995)
Expediente: 3.178.533/1991

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

RUINA, declaración (edificio viviendas).

Ruina inminente y desalojo.

Procedimiento.

Requerimiento de ejecución de obras. Incumplimiento.

Sucesión en la titularidad.

Tramitación de expediente: ajustado a derecho.

Ilmos. Sres. _____	MAGISTRADOS
PRESIDENTE	D. Jesús María Arias Juana
D. Julio Boned Sopena (Ponente)	D. Eduardo Navarro Peña
	D. Fernando García Mata _____

En Zaragoza a dieciocho de noviembre de mil novecientos noventa y cinco.

En nombre de su S. M. el Rey.

Son objeto de impugnación las Resoluciones del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Zaragoza, de 2 de julio y 5 de agosto de 1993 (2), sobre declaración de ruina inminente de un edificio y la ejecución subsidiaria de las obras de derribo.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – Del expediente administrativo aparece que: A) Por la primera de las Resoluciones impugnadas, el Alcalde declaró la ruina inminente del edificio señalado con el nº ... de la C/ ... de esta ciudad, ordenando el desalojo de sus moradores y requiriendo a la actora para, que, en el plazo de 7 días, procediese al derribo. B) En 15 de julio de 1993 la requerida interpuso recurso de reposición, que fue rechazado por una de las dos Resoluciones de 5 de agosto siguiente. C) Por la otra de dichas Resoluciones, se acordó proceder a realizar, por el procedimiento de ejecución subsidiaria, las obras de demolición del edificio declarado en ruina inminente, con adjudicación directa de las obras a la empresa .

SEGUNDO. – Previa la interposición del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda en suplica de que se dictara Sentencia, por la que estimando el recurso, se declarasen nulas las Resoluciones impugnadas y se impongan las costas a la contraparte.

TERCERO. – La Administración demandada, en su contestación a la demanda, suplicó la desestimación del recurso.

CUARTO. – Recibido el proceso a prueba, se propuso de confesión judicial, documental, testifical y pericial por la parte actora, que se practicó con el resultado que consta en autos.

QUINTO. – Finado el periodo probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose para votación y fallo del recurso el día 8 de noviembre de 1995.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Son antecedentes necesarios para la adecuada resolución del recurso, los siguientes: A) El entonces propietario del inmueble señalado con el nº ... de la C/ ..., de esta ciudad D. J. T.G., solicitó a medio de escrito de 29 de octubre de 1991, la declaración de ruina originando el expediente nº 3.178.533/91. Tras un informe técnico en el que consta que , el Consejo de Gerencia en sesión celebrada el 20 de mayo de 1992, acordó requerir a la propiedad del citado inmueble para que en el plazo de un mes y bajo dirección facultativa, aportara informe técnico del estado del edificio y adoptara medidas de seguridad en fachada y tejado de la finca, de conformidad con lo dispuesto en el art. 181 de la Ley del Suelo y Ordenanza 8.5.4 de las Generales de Edificación; y asimismo, para que una vez terminadas las obras acreditara su ejecución mediante el oportuno certificado técnico visado por el Colegio Oficial correspondiente. B) En comparecencia efectuada el 23 de junio de 1992, el Sr. T. aporta escrito y copia de contrato de compraventa del edificio de autos, celebrado con D^a J. C. F. el 2 de junio anterior, por el que aquél vende a ésta el inmueble. C) Por Resolución del Consejo de Gerencia, de 10 de marzo de 1993 se acordó incoar expediente sancionador al Sr. ..., por no haber realizado las obras a las que fue requerido, y en él oírle para que formulara las alegaciones y presentara los documentos pertinentes. Además, se ordenó requerir a la nueva propietaria, la aquí actora, para que aportara informe técnico del estado del edificio y adoptara medidas de seguridad en fachada y tejado, conminándole con la ejecución subsidiaria de las obras, de no ejecutarlas ella en el plazo establecido. Notificada en forma el 02.04.93, consistió Resolución y en escrito de 19 siguiente, solicitó se le concediera una prórroga para presentar el informe técnico, haciéndolo con otro escrito de 19 de marzo, de un informe del Arquitecto Técnico D. M. A. G. M., del que se desprende que, en parte, los desperfectos del edificio pueden atribuirse al incorrecto derribo del inmueble colindante, el nº ... de la misma calle, realizado por orden del Ayuntamiento, en ejecución subsidiaria de las obras de demolición, tras ser declarado su ruina inminente. D) Tras informe de la Sección Técnica de Edificación y Vivienda, el Alcalde dictó providencia en 3 de junio de 1993, en la que, con base en que del informe se desprendía , dispuso requerir a la propiedad para que, en el plazo de una semana y bajo dirección facultativa, procediera a adoptar una serie de medidas de seguridad en evitación de riesgos a personas o cosas consistentes en: apeo de los elementos estructurales con riesgo de desprendimientos; eliminación de elementos constructivos que presentaran idéntico riesgo de entradas de aguas pluviales; cerramiento de los posibles accesos al edificio. Y además debía aportar certificado de seguridad, suscrito por el técnico director de las obras. Todo ello con la conminación de ejecución subsidiaria de éstas. Notificada la actora en forma, no reaccionó. E) Girada nueva visita de inspección, por los Técnicos de la Sección Técnica de Edificación y Vivienda, se informa en 1º de julio de 1993 que habiendo hecho caso omiso la propiedad a las órdenes de ejecución, . Además se hace constar que, aunque no hay inquilinos, penetran en el edificio personas ajenas incontroladas que pernoctan en el mismo, corriendo el riesgo de hundimientos . Termina proponiendo la declaración de ruina inminente del edificio en cuestión. Así se recoge en la Resolución del Alcalde de 1º de julio de 1993 (y no del siguiente día 2, como equivocadamente la cita la actora), ordenando el desalojo inmediato de los moradores del inmueble y que se requiera a la propiedad para que, en el plazo de siete días, proceda a su derribo, bajo dirección facultativa y, además, que hasta que se ejecute, se realicen . F) A pesar del carácter ejecutivo de la Resolución —que fue recurrida en reposición, recurso desestimado—, la actora no demolió el edificio en el plazo señalado, por lo que, por providencia del Alcalde de 27 de julio de 1993, se acordó proceder al derribo, por vía de ejecución subsidiaria con adjudicación de las obras a la empresa , habiéndose demolido el edificio el 25 de agosto siguiente. G) A medio de escrito de 28 de julio anterior la actora formuló reclamación previa a la vía jurisdiccional civil contra el Ayuntamiento aquí demandado para que acordara llevar a cabo las obras necesarias para reparar los daños causados al inmueble de autos, por el derribo del edificio colindante, o indemnizara de las consecuencias de no haber llevado a cabo dichas obras; lo que originó el expediente nº 3.118.990/93.

SEGUNDO. – En primer lugar, se alegan por la parte actora motivos formales de la impugnación. Y así, se pretende la declaración de nulidad de pleno derecho o, subsidiariamente, de la anulabilidad de los actos administrativos combatidas por la ausencia de todo procedimiento o, por mejor decir, el haberse prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido para poder declarar la ruina, al amparo de lo prevenido en los arts. 62.1.a) y c), 62.2 y 63.1 y 2 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; más olvida la actora que, de lo prevenido en el art. 183.1 de la Ley del Suelo, Texto Refundido de 1976, vigente al inicio del expediente de ruina, en relación con el art. 26 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aparece que comprobado técnicamente que el deterioro del inmueble exige su urgente demolición, porque, existe peligro para las personas o bienes en la demora que supone la tramitación del expediente, el Ayuntamiento o el Alcalde acordarán el desalojo de los ocupantes y adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la construcción» (art. 26.1 del citado Reglamento). Y en el punto 2 no se prevén más trámites que el informe de los técnicos del Ayuntamiento, que emitirán tras la inspección del edificio, sobre sus condiciones de seguridad y habitabilidad, con propuesta, en su caso, de medidas excepcionales de protección, como apeos y apuntalamientos, que hayan de aplicarse con carácter inmediato, debiendo adoptar el Ayuntamiento o el Alcalde la resolución que proceda en el término de 24 horas desde la recepción de los informes. Pero es que aquí, en el expediente que, como ya se ha visto, comenzó con la solicitud de declaración de ruina del anterior propietario del inmueble, y tras el reiterado incumplimiento de las órdenes de ejecución cursadas al mismo, y aún a la propia actora, como posterior propietaria del inmueble, se llega al informe de los Técnicos de la Sección de Régimen de Edificación y Vivienda, del 1º de julio de 1993, en el que se propone la declaración de ruina inminente, que acoge el Alcalde en su Resolución de la misma fecha. La conclusión a que se ha llegado tiene su apoyo en doctrina jurisprudencial reiterada, sentada en las SS. del T.S. invocadas por la Administración demandada en su contestación a la demanda y, además, en las de 13.02.85 y 06.10.90 y 2 y 08.02.93, entre otras.

Otro vicio de nulidad denunciado por la actora relacionado con el anterior es que la Resolución declarando la ruina inminente fue adoptada por órgano incompetente, el Alcalde, cuando según opina aquélla la competencia se halla atribuida al Ayuntamiento; vicio que no se ha producido, pues justificada la urgencia, en un determinado momento procedimental del expediente, como ya se ha visto, ambos órganos de gobierno, indistintamente podían y debían acordar la medida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 183.4 de la Ley del Suelo vigente al iniciarse el expediente o, si se quiere, el 247.4 del Texto Refundido, aprobado por R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio, vigente cuando se tomó tal decisión y además, en el art. 26.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Y a la misma conclusión debe llegarse respecto de la alegada falta de audiencia a la actora antes de adoptar el Alcalde la Resolución originariamente impugnada, pues se trata de un procedimiento en el que, en razón de la urgencia en adoptar la decisión que proceda, puede prescindirse de tal trámite. Y en este sentido se invocan las Sentencias del Tribunal Supremo citadas al final del párrafo anterior.

Por otro lado, no obsta a la conclusión a que se ha llegado que la urgencia haya sobrevenido en un momento dado del expediente, que se inició con la petición de declaración de ruina del anterior propietario del inmueble, Sr. T., pues por un lado están los incumplimientos de los sucesivos requerimientos para la ejecución de obras, incluyendo el verificado a la actora, en 2 de abril de 1993, para que adoptara medidas de seguridad en fachada y tejado, por Acuerdo del Consejo de Gerencia de 10 de marzo anterior, so pretexto de que el Ayuntamiento debía compartir con la propiedad la responsabilidad del estado ruinoso del edificio, por la defectuosa ejecución de las obras de derribo del colindante, señalado con el número ... de la calle ... — cuestión que podía dilucidarse en otro procedimiento, y así lo entendió, posteriormente la propia actora al formalizar la reclamación previa recogida en el ap. G) del F° de D° Primero—; y, por otro lado, consta el peligro que el estado del inmueble ofrecía a las numerosas personas que se introducían en él para inyectarse droga o con otras finalidades, forzando, incluso, los sucesivos cierres colocados para impedirlo como lo aseveran numerosos informes de la Policía Local obrantes a lo largo del expediente que nos ocupa, y aún a los simples viandantes. Con todo ello, no hay base para imputar a la Administración demandada fraude de ley o abuso de derecho, cuyos requisitos ni se desprenden de los antecedentes que han quedado recogidos en el F° de D° Primero, ni tampoco han sido acreditados por la parte actora. Por último, no se ha producido indefensión cuando menos en sentido material a la actora, a la que le han sido notificadas todas las Resoluciones dictadas en el expediente y los informes que las motivaron, desde el momento en que adquirió la condición de interesada en el expediente de declaración de ruina del inmueble que nos ocupa, habiendo alegado cuanto a sus intereses le convenía e intervenido interponiendo recurso de reposición contra la declaración de ruina inminente y el presente en vía jurisdiccional; teniendo en cuenta, además, que de la interpretación que hace la doctrina jurisprudencial de los preceptos de la Ley del Suelo, y del Reglamento de Disciplina Urbanística, que regulan la cuestión aquí debatida, aparece el sentido de prevalencia de la seguridad pública, afectante a los riesgos que pueden correr las personas o las cosas, sobre los particulares de la propiedad del edificio, que desoyó reiteradamente los requerimientos para la ejecución de las obras que podían haber evitado la declaración que ahora se combate. Ni tampoco cabe alegar con éxito la falta de motivación de la Resolución originariamente impugnada que se apoya en el informe de la Sección Técnica de constante referencia, transcrito literalmente en el Resultando Primero, lo que se estima suficiente a tenor de reiterada jurisprudencia, para cumplir con la exigencia impuesta en el art. 43.1 de la Ley de Procedimiento administrativo de 1958, vigente cuando se incoó el expediente, o si se quiere en el 54.1 de la actualmente en vigor.

TERCERO. – Alega la actora, por último, dos motivos de impugnación de fondo: la desviación de poder y no acreditar la concurrencia de los requisitos que fundamentan la declaración de ruina. Aquel motivo concurre, en su opinión, por haber pretendido la Administración demandada, mediante la decisión de declarar la ruina inminente del edificio de autos «esquivar sus obligaciones al haber sido el propio Ayuntamiento quien ha causado gran parte de los daños al edificio, presionar posteriormente desde la fuerza que da la Administración para que la reparación se llevara a cabo únicamente por la propiedad... y posteriormente dictar una resolución manifiestamente injusta». Más, ninguna prueba existe tendente a acreditar la realidad de esas alegaciones y, por otro lado, la cuestión de la posible responsabilidad del Ayuntamiento en la causación de parte de los daños sufridos por el inmueble y sus consecuencias económicas ha sido objeto de la aludida reclamación previa a la vía jurisdiccional civil. Por otro lado, de los arts. 18.3 de la Ley del Suelo Texto Refundido de 1976 o 247 del vigente y, sobre todo del 26 en relación con el 27.1 ambos del Reglamento de Disciplina Urbanística se desprende con claridad que la decisión de declarar la ruina inminente se adopta ante una situación de deterioro que hace urgente la demolición y, cuando, además, la demora que implica la tramitación del expediente genera peligro para las personas o las cosas, sin consideración, por tanto, a los requisitos que se establecen en aquellos preceptos legales. (SS. T.S. de 06.10.90 y 02.02.93, entre otras).

CUARTO. – De conformidad con reiterada doctrina jurisprudencial interpretativa de los artículos 183.1.4. y 5 de la Ley del Suelo, Texto Refundido de 1976 o, si se quiere del 247, idénticos puntos, de la hoy vigente, y 20.2, 26.1 y 27.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, los elementos definitorios del estado de ruina inminente son, «por una parte, una situación de deterioro físico del inmueble, afectante de tal modo a su seguridad, que determine verdadera urgencia en su demolición; y, por otra, la existencia de un peligro actual y real para las personas o las cosas que también lo determine, fuera de lo cual, y cualquiera que sea el estado del edificio, habrá de necesariamente seguirse el expediente contradictorio para decidir en su día acerca de la posible ruina...» (S.T.S. de 02.02.93, que sigue a la de 13.02.85 y que es seguida por la de 8 de febrero de 1993, entre otras). Pues bien, este Tribunal estima suficiente a los efectos de la ulterior declaración de ruina inminente del inmueble de autos el informe suscrito por el Técnico de la Unidad de ruinas y Ordenes de Ejecución y el Arquitecto Jefe de la Sección Técnica de Régimen de Edificación y Vivienda del Ayuntamiento de Zaragoza, el 1º de julio de 1993, que tras constatar haber , establece que éste y que existen riesgo de hundimientos, ; por todo lo cual proponía la procedencia de que el edificio en cuestión fuera declarado en estado de ruina inminente, ordenándose . Téngase en cuenta que ya en otro informe de los mismos técnicos municipales, emitido el 2 de junio anterior se proponía requerir a la actora, como así se acordó —sin resultado positivo— en vista del para que en el plazo de una semana procediera a adoptar medidas de seguridad en evitación de riesgos a personas o cosas, consistentes en : a) apear los elementos estructurales que presenten riesgo de inestabilidad; b) eliminar elementos constructivos que presenten riesgos de desprendimientos; c) eliminar entradas de aguas pluviales; d) cerrar adecuadamente todos los posibles accesos al edificio; y e) aportar al expediente un certificado de seguridad, suscrito por el técnico que haya dirigido las obras».

QUINTO. – Por tanto, procede desestimar el recurso; sin que existan méritos especiales para hacer expresa imposición de las costas.

FALLAMOS

PRIMERO. – Desestimamos el presente recurso contencioso— administrativo nº 1.118 de 1993, deducido por Dª J. C. F. contra las Resoluciones del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Zaragoza, especificadas en el encabezamiento.

SEGUNDO. – No hacemos especial pronunciamiento sobre costas.

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