

EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
Recurso n.º 1450/1990. Sentencia n.º 79 (20-2-1992)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

RUINA, DECLARACIÓN de.

Procedimiento: Denuncias y requerimientos. Informes Técnicos.

Ruina Técnica: Doctrina jurisprudencial.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Julio Boned Sopena (*Ponente*)

MAGISTRADOS

D. Juan Piqueras Gayó

D. Ricardo Cubero Romeo

D. Jaime Servera Garcías

D. Fernando García Mata

En Zaragoza, a veinte de febrero de mil novecientos noventa y dos.

En nombre de S.M. el Rey.

Son objeto de impugnación los acuerdos del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fechas 24 de abril y 23 de julio de 1990, que en instancia y reposición, respectivamente, denegaron la declaración en estado de ruina de la finca, propiedad de los recurrentes, n.º ... de la C/...

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

Ponente: Ilmo. Sr. Presidente D. Julio Boned Sopena.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – Del expediente administrativo remitido y de lo actuado aparece que en expediente contradictorio de ruina abierto por resolución de 5 de diciembre de 1989, en el que se mostraron parte los arrendatarios del inmueble, a la vista de los informes técnicos, aportados por estos y emitido por el técnico municipal, con fecha 24-4-90 se dicta resolución declarando no haber lugar a la declaración de ruina. Interpuesto recurso de reposición es desestimado en resolución de 23 de julio del mismo año, acuerdos contra los que se deduce este contencioso-administrativo.

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 una sentencia que declare no ser conformes a Derecho y anule las resoluciones impugnadas, declarando en su lugar la situación de ruina del edificio n.º ... de la calle ..., de esta ciudad.

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

CUARTO. – En idéntico trámite los coadyuvantes, solicitaron también la desestimación del recurso.

QUINTO. – Recibido el proceso a prueba, se declaró la pertinencia de la pericial propuesta por la actora y de la documental y confesión judicial propuestas por la coadyuvante.

SEXTO. – Finado el periodo probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose para votación y fallo del recurso el día 15 de los corrientes en que tuvo lugar.

SÉPTIMO. – Con suspensión del plazo para sentencia se acordó para mejor proveer, la practica de la prueba pericial en su día propuesta y declarada pertinente, dándose vista de su resultado a las partes por término de tres días.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Se impugnan en el presente recurso contencioso-administrativo, los acuerdos del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, indicados en el encabezamiento y primer antecedente de hecho de

esta sentencia, que denegaron la declaración de ruina de un edificio de la titularidad de los demandantes, sito en C/ ... n.º ... de esta ciudad.

SEGUNDO. – Se tiene la pretensión de que se declare la finca en estado de ruina en que, en la misma, concurren los supuestos previstos en los apartados a) y b) del art. 183.2º de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, es decir, ruina técnica y económica; la primera, porque las obras a realizar, sostiene, exceden de los medios que se consideran normales en la construcción al tener que demoler y reconstruir importantes partes del edificio, como cubierta, refuerzo de la estructura, ejecución de nuevos zunchos y forjados etc.; la segunda, porque tales obras superan en costo el 50 por ciento del valor actual del edificio, dado que han de realizarse obras que afectan a la habitabilidad de las viviendas que no han sido tenidas en cuenta, según afirma, por los informes técnicos de los inquilinos y municipal, terminando su alegato con la afirmación de que tal declaración debe producirse con independencia del origen de la ruina y las causas de ésta.

TERCERO. – En el expediente contradictorio de ruina respecto del indicado edificio abierto mediante acuerdo del Teniente de Alcalde, Delegado del Área de Urbanismo e Infraestructuras, de fecha 5 de diciembre de 1989, tras diversas vicisitudes que arrancan de una primera denuncia de los inquilinos del inmueble en octubre de 1981, y que se prolongan a lo largo del tiempo dando lugar a diversos requerimientos en orden a la realización de determinadas obras, el último de los cuales se había producido el 20 de septiembre de 1989, ante el que la propiedad del edificio en cuestión compareció anunciando la presentación de informe técnico con vista a promover expediente contradictorio de ruina, existe el correspondiente dictamen técnico municipal, subsiguiente a la vista de inspección del edificio, emitido en fecha 21 de marzo de 1990 por el Arquitecto Municipal, en el que entre los deterioros detectados destacan: En planta baja izquierda, hinchamiento de la solera y humedades vivas hasta 2 m. de altura de los muros; viga puente 1ª cruja apuntalada con peligro de rotura por insuficiente reserva de resistencia a flexión; tres vigas de forjado que requieren sustitución, defectos que igualmente refiere respecto de la planta baja derecha. – En planta 1ª, tabiquería descalzada y fisurada por flechas excesivas en forjados e igualmente flecha excesiva en vigas puente, defectos apreciados también en plantas 2ª y 3ª. En la cubierta, el 20 por ciento del cañizo deteriorado y el 40 por ciento de los pares de madera podridos, así como techo y frentes de galerías con síntomas de desprendimientos. Tales deterioros, requerirán, según el mismo informe reparaciones cuyo coste se presupuesta en 2.956.782 pts., en tanto que el valor del cincuenta por ciento de la edificación lo sitúa en 3.121.732 pts., es decir, que su reparación resultaría 164.950 pts, inferior al valor del 50% del edificio. Al margen de los informes técnicos a su vez aportados en el expediente, tanto por la propiedad del inmueble, como por los inquilinos del mismo, que discrepando con el anteriormente reseñado, favorecen sus respectivas tesis, de ruina técnica y aún económica, la una, y contraria las mismas la de los inquilinos, el emitido en estos autos, practicando como diligencia para mejor proveer, tras fijar en sesenta años, aproximadamente, la edad del edificio, realizar una descripción de los daños que presenta, sustancialmente coincidente con los descritos en el informe municipal, con discrepancias a la hora de valorar su alcance, y apuntar como una de las concausas de tales daños la situación física de los edificios medianiles con el de autos, realiza una enumeración de las obras a ejecutar, entre las que destacan el refuerzo del sistema estructural, con sustitución y recalce de elementos horizontales, en un 30% de la superficie total edificada, reparación del 100% de la cubierta, sustitución de pares de madera, revisión de vigas puente, sustitución de cañizo por malla nervada y capa de comprensión de mortero y formación de zuncho de hormigón armado en coronación de muros, además de la reparación de falsos techos, muros afectados por humedades, trabajos que presupuesta en 5.102.821 pts., inferior también al valor del 50% del edificio que estima en 5.323.240 pts., concluyendo el informe con la afirmación de que las reparaciones de daños y la reconstrucción de solera en planta entresuelo no anulan la posibilidad de uso de las viviendas ocupadas en tanto que la reconstrucción parcial de un forjado afecta entre un 5 y un 8 por ciento del total de la edificación y puede suponer el desalojo temporal de una vivienda.

CUARTO. – 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 21-12-1974 y 9-2-1979, 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 informes periciales que, prescindiendo del puramente técnico que identifica el medio normal con la técnica corriente y el anormal con la técnica extraordinaria, se viene a configurar partiendo de que 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 la obra conjuratoria de la misma 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 demolición anterior, el medio que ha de utilizarse es el de reconstrucción configurado como medio anormal de reparación, 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 de T. 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)

del T. R. L. S.», 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. Por fin, la del mismo Tribunal (Sala 3ª, sección 1ª) de 24 de enero de 1990, recogiendo doctrina sentada en las de 19 y 23 de diciembre de 1986, de 22 de octubre de 1987 y 23 de diciembre de 1988, establece que «el concepto legalmente indeterminado «medios normales» que se contiene en el art. 183.2.a) TRLS, que se integró en un principio por la jurisprudencia en el sentido de identificarlo con la necesidad de demoler para reconstruir elementos estructurales del edificio, por obra de la relatividad de la apreciación, dados los indudables avances de la técnica, se ha armonizado con otros factores de general concurrencia, como el constituido por el importe de las reparaciones requeridas por aquél y la improcedencia de realizar desembolsos prácticamente desproporcionados con lo que demanda razonablemente un edificio cuya vida normal prácticamente se ha agotado, por más que el importe de aquéllos no rebase el 50% del valor asignable a éste».

QUINTO. – En el caso enjuiciado, la valoración de los informes técnicos anteriormente reseñados a la luz de la doctrina jurisprudencial transcrita conduce a la estimación del recurso, con la consiguiente declaración en estado de ruina del edificio en cuestión. Y ello, porque si bien es cierto que tanto en el dictamen del Arquitecto Municipal como en el del perito judicial, se llega a una tasación del importe de las reparaciones a efectuar que no supera el 50% del valor del inmueble, la diferencia entre aquél y éste es mínima en ambos casos, 164.950 pts. en el primero y 220.419 pts. en el segundo, resultando, en definitiva, desproporcionados los costos de reparación en un edificio, cuya edad ha sido fijada en alrededor de unos sesenta años, en el que, además, y es lo más importante, concurren daños que afectan a elementos estructurales, alguno de los cuales, según deriva de los mismos informes analizados en su conjunto, tienen agotada su resistencia, siendo necesaria su sustitución; tal ocurre con las vigas puente de la 1ª crujía en plantas bajas y vigas del forjado, aunque en otras plantas permita, según los informes, su refuerzo con perfiles metálicos; pares de madera de la cubierta, afectados en un 40% según informe municipal y el 100% en el del perito judicial, así como la realización del zuncho perimetral de hormigón armado en la coronación de los muros, prevista en el dictamen de este último que, como ya quedó indicado, prevé igualmente un eventual desalojo para la reconstrucción parcial de un forjado, todo lo cual determina la declaración de ruina anunciada, sin que sea óbice a la misma sus posibles causas, que podrán tener transcendencia indemnizatoria o incluso penal, en otros órdenes jurisdiccionales, pero resultan inoperantes a los efectos del art. 183 TRLS, conforme tiene igualmente declarado el Tribunal Supremo en sentencia de 30 de diciembre de 1989, que cita las de 2 de enero y 6 de marzo del mismo año.

SEXTO. – La estimación del recurso no va acompañada, en el presente caso, de especial pronunciamiento en cuanto a costas procesales.

FALLAMOS

PRIMERO. – Estimamos el presente recurso n.º 1450/90 deducido por D. F. y D. A. A. L.

SEGUNDO. – Anulamos los acuerdos del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, especificados en el encabezamiento de esta sentencia.

TERCERO. – Declaramos en estado de ruina el edificio, propiedad de los actores, sito al n.º ... de la calle ... de esta ciudad.

CUARTO. – No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas procesales.

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