

EXCMA. AUDIENCIA TERRITORIAL DE ZARAGOZA  
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO  
Recurso n.1 291/1987. Sentencia n.1 793 (26-7-1988)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.  
DECLARACIÓN DE ESTADO LEGAL DE RUINA ECONÓMICA.

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

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

Son objeto de impugnación los acuerdos del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de esta ciudad, de 24 de septiembre de 1986, por el que se rechazó la declaración del estado de ruina de la casa Y y se requirió a la propiedad para la ejecución de determinadas obras, y de 11 de marzo de 1987, que desestimó el recurso de reposición interpuesto.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

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

A) Tras resoluciones de la Alcaldía-Presidencia de 29 de junio de 1984, por la que se requirió a los entonces propietarios del citado inmueble para que ejecutaran determinadas obras de carácter urgente en la fachada y reparación de las repisas de los balcones, y de 31 de mayo de 1985 y de la Comisión de Gobierno de 17 de septiembre de 1985, reiterando el requerimiento y ordenando la incoación de expediente de sanción, e imponiendo a la propiedad una multa de 25.000 pesetas, con más una cuarta resolución de la misma Alcaldía-Presidencia de 6 de diciembre siguiente poniendo de manifiesto el expediente a la propiedad en escrito de 17 de enero de 1986, ésta solicitó formalmente la declaración de ruina del edificio. B) La Alcaldía-Presidencia en su vista ordenó en 7 de febrero siguiente la apertura del oportuno expediente contradictorio de ruina y dejar en suspenso la ejecución de las obras ordenadas y seguido aquél por todos sus trámites, el Consejo de Gerencia dictó resolución en 24 de septiembre de 1986 por la que rechazó considerar la casa en estado de ruina, por no cumplirse los requisitos que determinarían las denominadas ruina técnica y económica; requiriéndose al propio tiempo a la propiedad para que ejecutara las obras recogidas en el informe del Arquitecto Técnico de la Unidad Técnica de Ruinas, de 18 de mayo de 1986. C) Interpuesto recurso de reposición en 31 de octubre siguiente, fue desestimado por otra resolución del propio Consejo de Gerencia de 11 de marzo de 1987.

2.1 B RESULTANDO: Que, previa la interposición del recurso, su publicación y aportación del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda en súplica de que se dicte sentencia que, con anulación de los actos objeto de impugnación, se declara en estado legal de ruina el inmueble señalado con el Y, de esta ciudad, con expresa condena en costas a quien se opusiera a la demanda.

3.1 B RESULTANDO: Que, la Administración demandada en su escrito de contestación a la demanda

suplicó la desestimación del recurso, con declaración expresa de la subsistencia, para la propiedad del inmueble, de los deberes de carácter urbanístico impuestos en distintos actos administrativos firmes.

4.1 B RESULTANDO: Que recibido el proceso a prueba, se practicaron la documental y pericial propuestas por la parte actora, con el resultado que obra en autos.

5.1 B RESULTANDO: Que, señalado día para la Vista, comparecieron D. A. V. M. y D. B. P. B., en concepto de inquilinos del inmueble y emplazados los restantes, compareció D.º E. L. B., mandándose, tras declarar la nulidad de lo actuado a partir de la contestación a la demanda por el Ayuntamiento demandado, conferir traslado para que los personados pudieran contestar a la demanda, si les conviniera, desistiendo a continuación los tres coadyugantes, y señalándose nuevamente para vista el día 13 de los corrientes.

6.1 B RESULTANDO: Que con anterioridad al comienzo del acto se personó \*G. F. S.A., como subrogada en la acción al haber adquirido el inmueble de autos por escritura pública de 1 de junio del corriente año, y tras dar traslado al Ayuntamiento demandado, que no se opuso, se le tuvo por personada y parte actora, celebrándose a continuación la vista señalada, en cuyo acto los Letrados de ambas partes insistieron en sus respectivas pretensiones.

7.1 B RESULTANDO: Que en la tramitación de este proceso se han observado todas las prescripciones legales:

Siendo Ponente el Ilmo. Sr. Presidente D. Julio Boned Sopena.

VISTOS los preceptos legales invocados por las partes.

1.1 B CONSIDERANDO: Que constituye el objeto de este proceso determinar si se ajustan al Ordenamiento Jurídico los acuerdos del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de Zaragoza de 24 de septiembre de 1986 y 11 de marzo de 1987, por los que, en instancia y reposición, se desestimó la petición de declaración en estado legal de ruina del inmueble de la actora ubicado en el Y de esta ciudad, requiriéndose a la propiedad para que ejecutara las obras recogidas en el informe del Arquitecto Técnico de la Unidad Técnica de Ruinas, de 18 de mayo de 1986.

2.1 B CONSIDERANDO: Que, conforme a lo prevenido en el art. 183.2 de la vigente Ley del Suelo, son tres los supuestos de declaración de ruina de un edificio: \*a) daño no reparable técnicamente por los medios normales; b) coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas; y c) circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble+. Y entrado en el examen del primero de los supuestos enunciados, hay que partir de la doctrina jurisprudencial que equipara a medio normal la reparación y la reconstrucción a medio anormal o extraordinario exigiendo para poder declarar la ruina, con base en este supuesto, que la reconstrucción se refiera a elementos estructurales, esenciales o vitales para el edificio (S. 15-11-1983); y que los daños no sean de escasa entidad, sino que respondan a supuestos de verdadero agotamiento de las estructuras que impongan demoliciones generalizadas e importantes para después reconstruir partes principales (S. 16-6-1981 y 8-2-1982); en definitiva, es preciso que los daños y la reconstrucción correspondiente afecten a partes importantes de la edificación y en proporción elevada (S. 21-12-1974) o que los daños estructurales, que hacen necesaria la sustitución de los elementos dañados, sean graves o de transcendencia en la obligada relación de proporcionalidad en el conjunto de la edificación (S. 23-3-1982). Y aquí, partiendo del informe técnico más favorable para la parte actora, el emitido en autos por el Perito Arquitecto Superior Sr. A. F., como diligencia para mejor proveer, aparecen las siguientes operaciones que pueden calificarse de reconstrucción consistentes en: a) demolición y reconstrucción de muro medianero con el inmueble Y de dicha Y, de unos 40 m.<sup>2</sup> de extensión; b) idem. idem. de la fachada al patio suelta que cierra el ático, de unos 10 m.<sup>2</sup> de extensión; c) refuerzo del cargadero en techo de planta 2.º, de unos cuatro metros; d) demolición y reconstrucción de forjado dañado en suelo vivienda 2.1 derecha con levantado del solado y entrevigado y sustitución de rollizos, en una superficie aproximada de 40 metros, e) idem. idem. de forjado muy dañado de balconillos a fachadas y f) idem. idem. de unos 30 m.<sup>2</sup> de tabique

en la vivienda 2.1 derecha. Y es claro, que, en unos casos por no tratarse de elementos estructurales, esenciales o vitales para el edificio, y en otros, por la escasa entidad de la operación de demolición y reconstrucción, no pueden servir de cobertura legal a la declaración de ruina de la finca urbana, de la actora por causa de daño no reparable técnicamente por medios normales.

3.1 B CONSIDERANDO: Que en orden al segundo supuesto, esto es, la denominada ruina económica, esta Sala, sin desprestigiar el informe del Técnico Municipal obrante en el expediente administrativo, cuya objetividad se presume desde la óptica de su alejamiento del interés de parte, sin embargo se inclina por el emitido por el perito judicial, actuante en autos, como diligencia para mejor proveer, dada su exhaustividad y minuciosidad en general y en la descripción de las partidas del coste de las obras de reparación, en particular y el rigor científico del método utilizado para hallar el valor actual de la construcción, resultando que el total coste de las obras de reparación 4.055.914,05 pesetas, excede con mucho del 50% del valor actual de la edificación: 6.330.099 pesetas, refiriendo tales obras a las necesarias para la habitabilidad del inmueble de autos, que incluyen los conceptos de seguridad y salubridad, pero no el de ornato. Más aún, tomando en consideración el informe del Técnico Municipal de la Unidad de Técnica de Ruinas, de 18 de mayo de 1986, y adicionando como hace el perito judicial, al valor total de reparaciones de 2.132.550 pesetas, que hay que asimilar más bien al coste de ejecución material por no figurar ninguna de las partidas que se reseñan a continuación, que deben integrar el coste total de las obras a ejecutar conforme a reiterada jurisprudencia, el 15% de beneficio industrial, 319.882,50 pesetas, se obtiene el total presupuesto de contrata, 2.452.432,50 pesetas, al que habrán de añadirse el 11,70% sobre el coste de ejecución material, esto es, 249.508,35 pesetas, en concepto de honorarios facultativos y otras 63.976 pesetas (3% sobre idéntica partida) por licencias y permisos para alcanzar el coste total de las obras de reparación de 2.765.916,85 pesetas que excede del 50% del valor de la construcción cifrado en 2.648.775 pesetas. Con lo que debe declararse el edificio de la actora en estado legal de ruina, no estimándose necesario entrar en el examen del tercer supuesto, que en principio habría que descartar aunque sólo fuera porque en el momento de dictar el Consejo de Gerencia la primera de las resoluciones impugnadas, la de 24 de septiembre de 1986, se hallaba vigente la Adaptación-Revisión del Plan de 1968, que no se ha acreditado dejase el inmueble fuera de ordenación, requisito imprescindible para adoptar tal decisión por razones urbanísticas.

4.1 B CONSIDERANDO: Que, en consecuencia, procede la estimación del recurso con anulación de los actos administrativos impugnados, por no ser conformes con el Ordenamiento Jurídico, sin hacer expresa imposición de las costas al no existir méritos suficientes para ello.

### FALLAMOS

PRIMERO. B Estimamos el presente recurso contencioso-administrativo deducido por \*G. F. S.A.+.

SEGUNDO. B Declaramos en estado legal de ruina del inmueble de la actora señalado con el Y de esta ciudad, porque el coste de su reparación excede del 50% del valor de la construcción, con anulación de las resoluciones del Consejo de Gerencia de 24 de septiembre de 1986 y 11 de marzo de 1987.

TERCERO. B No hacemos expresa declaración sobre Costas.

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