

EXCMA. AUDIENCIA TERRITORIAL DE ZARAGOZA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
Recurso n.1 356/1987. Sentencia n.1 794 (26-7-1988)

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

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

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

Son objeto de impugnación los acuerdos del Consejo de Gerencia de Urbanismo de 9 de julio de 1986 y su reposición de 11 de febrero de 1987 denegando el estado de ruina del inmueble Y de Zaragoza.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 7.077.642 pesetas.

1.1 B RESULTANDO: Que de las actuaciones aparece que en 13 de diciembre de 1980 se inició por la propiedad del inmueble expediente contradictorio de ruina ante el Ayuntamiento de Zaragoza, acompañando informe técnico de Arquitecto Superior Sr. F. M. de ruina técnica y económica, llevando a cabo por orden de la Alcaldía determinadas obras como medidas de seguridad, emitiendo en el expediente de 24 de febrero de 1984 dictamen técnico municipal donde se declare estado de ruina, con superior valoración de daños al del propio inmueble y en 17 de junio de 1986 se vuelve a emitir otro dictamen municipal en el que no se declare ruina económica por distinta valoración que el anterior, por lo que en 9 de julio de 1986 se deniega tal declaración por la Gerencia de Urbanismo y recurrida en reposición es desestimado el recurso por el mismo órgano en 11 de febrero de 1987.

2.1 B RESULTANDO: Que, previa admisión a trámite del recurso, publicación de su interposición y recepción del expediente, dedujo el actor escrito de demanda, en el que después de alegar los hechos e invocar los fundamentos que estimó oportunos pidió se dictase en su día sentencia declarando la nulidad de los acuerdos recurridos y reconociendo el estado de ruina técnica y económica del inmueble de autos con imposición de costas a quien se oponga.

3.1 B RESULTANDO: Que, la Corporación Municipal demandada, en la contestación a la demanda, se opuso a las pretensiones de los actores y pidió que la sentencia desestimase el recurso interpuesto, con condena en costas a la adversa.

4.1 B RESULTANDO: Que recibido a prueba a petición actora se propuso y practicó la documental y pericial, con el resultado que obra la pieza unida, señalando para la celebración de vista el día 10 de febrero de 1988.

5.1 B RESULTANDO: Que, en 20-1-88, antes de la celebración de la vista, se acordó emplazar a los inquilinos y a la Comunidad Autónoma de Aragón y por Auto de 6 de mayo pasado se decretó la nulidad de actuaciones desde el momento posterior a la contestación a la demanda, convalidando las pruebas

practicadas y teniendo por parte a la Comunidad Autónoma de Aragón, a la que se dió traslado para contestación a la demanda, lo que efectuó en términos de oposición a la demanda, y solicitando que para el caso de ser declarado ruinoso el edificio se dispusiese el levantamiento de planos del estado actual de la fachada a efectos de reconstrucción posterior, previa aprobación por el Departamento de Cultura y Educación de la Diputación General de Aragón.

6.1 B RESULTANDO: Que señalado día para la vista del recurso se celebró en la fecha fijada, quedando terminadas las actuaciones, en las que se han observado las disposiciones legales.

Siendo Ponente el Ilmo. Sr. Presidente D. Juan Piqueras Gayó.

VISTOS los preceptos legales citados por las partes; y:

1.1 B CONSIDERANDO: Que en este proceso se somete a la facultad revisora de esta Jurisdicción, la conformidad con el ordenamiento jurídico de las resoluciones impugnadas dictadas por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, en 9 de julio de 1986 y 11 de febrero de 1987, por las que en la primera se denegaba la petición de declaración de ruina urbanística del inmueble Y de Zaragoza y en la segunda se desestimaba el recurso de reposición.

2.1 B CONSIDERANDO: Que la declaración de ruina de un edificio es un acto administrativo municipal que corresponde a los Ayuntamientos por afectar a la policía urbana, en evitación de daños o perturbaciones en personas o cosas; es un acto objetivo, independiente de las causas o circunstancias motivadoras y ajeno a las consecuencias que la declaración puede comportar en los intereses de los afectados, que no pueden tomarse en consideración a los efectos de la declaración de ruina; es un acto reglado, sometido a una serie de normas para ver si concurren o no los supuestos del art.1 183 de la Ley del Suelo de 1976; es un presupuesto esencial que exige un procedimiento contradictorio en donde se decide una cuestión de hecho, consistente en la determinación del estado físico que mantiene un edificio en orden a la seguridad y estabilidad, de donde se infiere la trascendental importancia de los dictámenes técnicos, que han de ser ponderados y valorados con arreglo a las normas de la sana crítica, a la luz de los preceptos legales y de la doctrina jurisprudencial.

3.1 B CONSIDERANDO: Que pese a la escasa reglamentación en materia de ruina, circunscrita casi exclusivamente a lo preceptuado en el art. 183 de la vigente Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística, la jurisprudencia ha creado una doctrina casi unánime, distinguiendo, además de la ruina inminente, tres supuestos distintos, a saber: 1.1) la denominada ruina física; 2.1) la llamada ruina económica, y 3.1) la conocida como ruina urbanística, comprendidas respectivamente en los apartados a), b) y c) del citado artículo ordinal 2.1. Invocados por los actores los dos primeros supuestos en el escrito de demanda procede un estudio por separado.

4.1 B CONSIDERANDO: Que definida la ruina física como el daño no reparable técnicamente por medios normales, la jurisprudencia ha delimitado su concepto reputando que es necesario el empleo de medios anormales o extraordinarios de reparación siempre que impliquen sustituir, o sea, derribar para reponer elementos esenciales de la edificación que son los estructurales, tales como vigas, entramados, cubiertas, paredes maestras, suelos y techos, es decir, aquellas partes que le dotan o contribuyen a la seguridad del edificio, no siendo reparables por medios normales los determinados por un deterioro que por su importancia y por las obras a realizar, lejos de impuestos o aconsejados por la nueva conservación del edificio, implican una auténtica reconstrucción total o parcial del mismo.

5.1 B CONSIDERANDO: Que basta para que la ruina sea económica que el importe de las reparaciones precisas y necesarias para la seguridad, salubridad y habitabilidad del edificio, superen la mitad del valor del inmueble excluido el correspondiente al solar, acreditado mediante el correspondiente Informe pericial técnico, por cuanto los peritos son los que poseen conocimientos científicos apropiados, teniendo prevalencia por su presunción de imparcialidad el de los técnicos municipales y el de los nombrados

judicialmente sobre el de los aportados por los interesados. Los de superior titulación sobre los inferiores y finalmente los de la mayoría sobre los de la minoría.

6.1 B CONSIDERANDO: Que en autos y expediente existen por orden de antigüedad los siguientes dictámenes periciales. 1.1) Del Arquitecto Superior D. M. F. M. visado en 6 de diciembre de 1980 obrante a los folios 3 y siguientes del expediente administrativo, emitido a propiedad del inmueble en el que se dictamina la existencia de daños que describe que precisan demolición y reconstrucción de elementos estructurales principales del edificio, valorando el mismo en 1.058.650 pesetas y el de las obras de reparación en 4.116.540 pesetas.; 2.1) De Aparejador Municipal obrante en los folios 116 y siguientes del expediente, de fecha 24 de febrero de 1984, que aprecia daños que precisan sustitución de entramados de suelos, cubierta, cielos rasos, recalce de cimientos y muros, valorando el edificio en la cantidad de 2.733.500 pesetas y las obras necesarias en 5.323.640 pesetas. 3.1) Otro de Arquitecto Técnico firmado también por Arquitecto Superior, ambos municipales, folios 128 a 135 del expediente, de fecha 17 de junio de 1986, apreciando daños en correa de escalera con inclinación, cesión de rollizos de cubierta en un 25%, siendo precisa la sustitución de forjados en un 30%, valorando el edificio en 11.876.871 pesetas y las obras de reparación en 5.312.873 pesetas; 4.1) De los Arquitectos Superiores Sres. F. y C. que lo emiten a petición actora y acompañan a la demanda, visado en 9 de junio de 1987, en el que dictaminan que los daños se localizan en el muro lateral del zaguán que está pandeado lateralmente y pone en peligro la estabilidad que podría arrastrar en la caída a otros elementos de plantas superiores, siendo indispensable derribar la entreplanta causante de las lesiones del muro, procediendo a su derribo por partes, con recalce de cimientos, renovación de la cubierta en un 50%, derribar, reconstruir y reforzar el 30% de los forjados y entramados, valorando el inmueble en 11.745.417 pesetas y las obras de reparación en 9.983.372 pesetas y 5.1) Del Arquitecto Superior D. A. S. T., en el ramo de prueba de estos autos, nombrado judicialmente, emitido bajo juramento y sometido a aclaraciones de la adversa, que causa por todo ello mayor convicción que señala como reparaciones esenciales el apeo de forjados de entreplanta y planta primera, demolición del muro del zaguán, recalce de cimientos, reconstrucción de correas de escalera deformadas y etc., valorando el edificio en 12.648.784 pesetas y las obras necesarias de reparación en 11.237.070 pesetas, resultando impresindibles a su juicio para mantener la estabilidad del edificio en la situación actual.

7.1 B CONSIDERANDO: Que como se desprende de los razonamientos que anteceden, se llega a la conclusión estimatoria del recurso, al constatar la ruina técnica y económica del inmueble a que se refieren estas actuaciones; dejando a salvo, como interesa el Letrado de la Comunidad Autónoma de Aragón, para este supuesto, los Acuerdos de la Comisión Provincial para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de 26-2-81, lo que de otra parte asume ya en el acto de la vista la defensa de la parte aquí demandante; todo ello sin que se aprecien motivos para un especial pronunciamiento sobre costas.

FALLAMOS

PRIMERO. B Estimamos el presente recurso contencioso-administrativo n.º 356 de 1987.

SEGUNDO. B Declaramos en estado legal de ruina del inmueble n.º ... de la calle Y de Zaragoza, a que se refieren las presentes actuaciones; debiendo respetarse los acuerdos de 26-2-1981 de la Comisión Provincial para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

TERCERO. B Anulamos y dejamos sin efecto las resoluciones contrarias, ya nombradas en el encabezamiento, impugnadas en este proceso.

CUARTO. B No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a Costas.

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