

---

**EXCMA. AUDIENCIA TERRITORIAL DE ZARAGOZA**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO**  
**Recurso n.º 140/1987. Sentencia n.º 867 (16-12-1987)**  
**Expediente: 713.793/1985**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.**

ORDEN DE EJECUCIÓN. Deberes de propietarios.

Necesidad de obras de reparación en fachada.

Estado de ruina. Procedimiento de declaración. Supuestos.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Rafael Galbe Pueyo

**MAGISTRADOS**

D. Antonio Cano Mata

D. Javier Casamayor Pérez (*Ponente*)

En Zaragoza, a dieciséis de diciembre de mil novecientos ochenta y siete.

Son objeto de impugnación los acuerdos de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 27 de junio de 1986 reiterada a la recurrente en 31 de octubre y desestimada la reposición en 28 de noviembre del mismo año, sobre necesidad de obras de reparación de fachadas de las casas del ... de Zaragoza sin que puedan conceptuarlo en estado ruinoso.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

**1.º – RESULTANDO:** Que de las actuaciones administrativas aparece que a partir de una intervención del Cuerpo de Bomberos para derribo de parte de alero de una de las casas afectadas por envejecimiento de la finca, se inició actuación de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza en cuyo expediente recayó resolución de la Alcaldía-Presidencia de 27 de junio de 1986 ordenando a la propiedad de los inmuebles CAZAR para sanear y reparar el alero, reparar dinteles, impostas y repisas en los que existe peligro de desprendimiento, conservando la molduración existente, todo ello en evitación de daños a personas o cosas y tendente a la conservación de las fachadas, con imputación de la posible responsabilidad penal o civil en caso de incumplimiento. Al ser notificada CAZAR contestó con escrito denunciando que en el expediente no había sido oído y que el mal estado de las fachadas lo calificaba de ruina inminente, siendo sólo restos de edificios que no podían repararse por o con medios ordinarios y conducido el trámite de audiencia por el Ayuntamiento se comunicó que las fincas habían sido enajenadas a I.A.S.A., que suscribiendo lo expresado por la anterior propietaria aportó informes técnicos sobre el estado físico de los inmuebles, solicitando declaración de ruina inminente y autorización para llevar a cabo su derribo que fue informado por la Arquitecto de la Sección de Patrimonio Histórico Artístico en el sentido de que las fachadas no presentan deformaciones, agrie-

tamientos o cualquier otro síntoma de ruina y que la casa se encuentra descatalogada de interés arquitectónico, al estar afectada por la alineación de la calle ..., recayendo resolución de 31 de octubre de 1986 de idéntico contenido que la anterior y recurrida en reposición fue desestimado por acuerdo del mismo órgano de 28 de noviembre de 1986 añadiendo que los inmuebles no se encontraban en estado de ruina respecto a las fachadas y no procediendo al derribo del desafectado en tanto no comiencen las obras de los otros edificios.

**2.º – RESULTANDO:** Que previa admisión a trámite del recurso, publicación de su interposición y recepción del expediente se ordenó a la actora la formulación de demanda, en la que tras alegar los hechos a invocar los fundamentos que estimó oportunos, terminó suplicando sentencia por la que se anulen las resoluciones recurridas, dejándolas sin efecto y se declare la ruina física y jurídica de los inmuebles de la ... de Zaragoza sin que la recurrente se vea obligada a realizar obras de consolidación o reconstrucción de fachadas, por cuanto las necesarias al efecto excederían de la obligación legal de conservación, siendo procedente el derribo de edificaciones actualmente existentes y con costas a la adversa.

**3.º – RESULTANDO:** Que la Corporación demandada, en la contestación a la demanda, se opuso a las pretensiones de la actora y pidió que la sentencia desestimase el recurso con costas a la adversa y por otros que se emplazase por su interés a la Diputación General de Aragón.

**4.º – RESULTANDO:** Que personada la Diputación General de Aragón como codemandada, formuló escrito de contestación a la demanda pidiendo que la sentencia declarase la inadmisibilidad del recurso o subsidiariamente su desestimación.

**5.º – RESULTANDO:** Que admitido a prueba a petición actora se practicaron las documental y pericial de la actora, rechazando la de reconocimiento judicial y con el resultado que arroja la pieza correspondiente unidad a los autos.

**6.º – RESULTANDO:** Que señalada vista para el día 9 de los corrientes, tuvo lugar la misma, informando los Letrados de las partes en apoyo de sus respectivas pretensiones y uniendo documento del Ayuntamiento autorizando el derribo de la fachada de la calle ....

**7.º – RESULTANDO:** Que en la tramitación de este proceso se han seguido las normas de procedimiento.

Siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Javier Casamayor Pérez.

Vistas las disposiciones legales citadas por las partes; y:

**1.º – 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 en relación con los inmuebles de la calle ... de Zaragoza, por la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de dicha ciudad en fechas 27 de junio y 31 de octubre y en reposición presunta la primera y el 28 de noviembre de 1986 la segunda, por las que en las dos primeras acordaba

requerir a la propiedad y respecto a las restantes, en el plazo de un mes y bajo dirección facultativa procediese a efectuar las siguientes obras: 1.º) Sanear y reparar el alero, 2.º) reparar dinteles, impostas y repisas en las que existe peligro de desprendimiento, conservando la molduración existente, todo ello en evitación de daños a personas o cosas y tendentes a la conservación de las fachadas, de conformidad con el art. 181 de la Ley del Suelo y Ordenanza 8.5.4 de las Generales de Edificación y por los últimos se desestimaban los recursos de reposición contra las anteriores expresando que la omisión del trámite de audiencia a los interesados quedó subsanada con la expresión y utilización de los recursos pertinentes y plazo de audiencia concedido y que las edificaciones no se encuentran en estado de ruina inminente y en cuanto a la no deberá procederse a su derribo hasta que comiencen las obras de construcción de los restantes edificios.

**2.º – CONSIDERANDO:** Que ante todo es preciso estudiar en primer lugar la causa de inadmisibilidad excepcionada por la Diputación General de Aragón. Invoco el apartado c) del art. 82 de la Ley Jurisdiccional en relación con el 40 a) del mismo texto legal, es decir, actos reproducción de otros anteriores definitivos y firmas, por cuanto entiende que las resoluciones del Ayuntamiento impugnados tienen su origen en otras del Ministerio de Cultura de 4 de julio de 1979 y 11 de diciembre de 1986, cuya competencia asumió el Ente Autonomico. Pero al proponerlo confunde tales resoluciones que acompaña a su contestación a la demanda, con los que son objeto de impugnación, pues aun sin negar la relación entre ellas, es de ver sin embargo que los que aportó autorizan al derribo de los inmuebles, conservando las fachadas y en los del Ayuntamiento se ordena la adopción de medidas de seguridad así como le deniega el estado de ruina inminente del resto de edificios o fachadas, en lo cual por el mero transcurso del tiempo puede agravarse o nacer (SS. 23 junio de 1988 y 8 de marzo de 1979) y por ello en tales expedientes de ruina no cabe la excepción formulada.

**3.º – CONSIDERANDO:** Que tal como está planteada la demanda son dos cuestiones las que suscitan en el presente recurso, consistentes, la primera en la adecuación al ordenamiento jurídico de las resoluciones de 27-9-86 y 31-10-86 sobre necesidad de obras de reparación y conservación en las fachadas y la segunda resuelta con la desestimación del recurso de reposición en 28-11-86 sobre el estado de ruina de tales fachadas o restos de edificaciones.

**4.º – CONSIDERANDO:** Que estando íntimamente relacionadas ambas cuestiones es preciso acudir al estudio de lo preceptuado en el art. 181 de la Ley del Suelo de 1976, según el cual, «los propietarios de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Los Ayuntamientos y en su caso los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones»; y esto es lo que se pide a la Inmobiliaria actora, y esto es lo que quien acciona deberá cumplir, sin que pueda salvar

esta exigencia argumentando lo costoso de la conservación de las fachadas, pues tal obligación debió tenerla en cuenta «I.A.S.A.» cuando adquirió la propiedad, sin que resulte válido ahora pretender obviar un compromiso jurídicamente adquirido por el vendedor de quien trae causa. Por lo demás, la cantidad en que dicha parte estima la reparación resulta minorada por el dictamen pericial practicado en autos reduciéndose de cuarenta y ocho millones de pesetas a otra cifra que oscila entre los cinco y los ocho millones. En cualquier caso ambas cantidades resultan inoperantes jurídicamente, dado la obligación que la parte actora debe cumplir.

**5.º – CONSIDERANDO:** Que como última argumentación (que venga a provocar la improcedencia jurídica de reparar y conservar) se habla de la existencia de una situación de ruina legal. Respecto a tal cuestión hay que decir, en primer lugar, que para que tal pretensión pudiera resolverse hubiera sido necesario que se presentase escrito para iniciar un expediente de ruina, en el que se habría oído a otras personas jurídicas que no lo fueron en el expediente del que deriva este proceso judicial; pero es que, además no resulta viable el aplicar ninguno de los supuestos de ruina que contempla el art. 183 del Texto Refundido de la Ley del Suelo a una simple fachada, pues, como señala con absoluta precisión el informe pericial practicado en autos, en la contestación dada a la pregunta 4: «Independientemente de las causas determinantes de la declaración de ruina a que alude el art. 183.2 de la Ley del Suelo, la unidad predial es el requisito objetivo necesario unánimemente exigido por la jurisprudencia para tal declaración, de manera que el concepto de ruina es siempre total y referido al conjunto del inmueble de que se trata (III). Por tanto no cabe considerar la aplicación de ninguna de tales causas al presente caso: ni la denominada «ruina económica» —inversiones superiores al 50% del valor actual del edificio—, tal y como plantea la pregunta, ni la denominada «ruina técnica» a que aludía la pregunta n.º 2, puesto que las edificaciones que restan en pie es evidente que no constituyen, ni individual ni colectivamente unidad predial alguna, que se perdió cuando se procedió hace algunos años al derribo de la mayor parte de los inmuebles. Quedando hoy tan sólo las fachadas y aquellos elementos anexos imprescindibles para mantenerlas en pie por el momento; ¿qué sentido tendría hablar hoy de reparación de unas fincas que en su mayor parte han sido derribadas?

**6.º – CONSIDERANDO:** Que cuanto antecede conduce a la desestimación del recurso, sin que de lo actuado deriven méritos para hacer un especial pronunciamiento en cuanto a Costas.

## FALLAMOS

PRIMERO. – Desestimamos el presente recurso contencioso n.º 140 de 1987, deducido por I.A.S.A., contra los acuerdos del Ayuntamiento de Zaragoza de 27 de junio de 1986 y 31 de octubre del mismo año, el primero de los cuales fue objeto de confirmación presunta en reposición —por aplicación de la ficción

legal del Silencio Negativo— en tanto que el segundo se ratificó en dicha vía impugnatoria el 28 de noviembre del mismo año de 1986.

SEGUNDO. – No hacemos especial pronunciamiento en imposición de costas.

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