

EXCMA. AUDIENCIA TERRITORIAL DE ZARAGOZA
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
Recurso n.º 382/1987. Sentencia n.º 920 (31-10-1988)
Expediente: 419.940/1985

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.
DECLARACIÓN DE RUINA.

Ilmos. Sres. MAGISTRADOS

D. Julio Boned Sopena (*Ponente*) D. Antonio Cano Mata
D. Juan Piqueras Gayó

En Zaragoza, a treinta y uno de octubre de mil novecientos ochenta y ocho.

En nombre de S.M. el Rey.

Son objeto de impugnación los Acuerdos del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de 8 de octubre de 1986 y 18 de febrero de 1987, por los que, en instancia y reposición, se declaró en estado de ruina los edificios señalados con los Y del plano obrante en el oportuno expediente n.º 419.940/85, denegándose tal declaración sobre los Y, con obligación para la propiedad de realizar en ellos obras para corregir defectos; edificios que conformaban un conjunto industrial en manzana delimitada por las Y en esta ciudad.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. B De lo actuado y del expediente administrativo aparece lo siguiente: A) Abierto expediente contradictorio en averiguación del estado físico de la casa sita en calle Y, y seguido por los trámites pertinentes, el Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento demandado, acomodándose al informe del Arquitecto-Jefe de la Sección de Régimen de Edificación y Vivienda, resolvió, por Acuerdo de 8 de octubre de 1986, declarar en estado de ruina los edificios señalados con los números Y del plano obrante al folio 205 del expediente; rechazándose tal declaración respecto de los designados con los números Y, en los cuales la propiedad venía obligada a la realización de obras para corregir determinados defectos observados. B) Interpuesto recurso de reposición por los actores, fue desestimado por Acuerdo del propio Consejo de Gerencia de 18 de febrero de 1987.

SEGUNDO. B Previa la interposición del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, el actor dedujo demanda en súplica de que, con anulación de los actos administrativos impugnados, se declare haber lugar a la ruina de los edificios señalados con los n.os Y del plano mencionado, con todos los pronunciamientos inherentes a dicha declaración, con más la imposición de costas a la Administración demandada.

TERCERO. B La Administración demandada, en su contestación a la demanda suplicó la desestimación del recurso, con el mantenimiento de los acuerdos del Consejo de Gerencia combatidos. Idéntico suplico se contiene en los escritos de contestación a la demanda de los coadyuvantes D. C. G. L. y D. F. J. M. G.

CUARTO. B Recibido el proceso a prueba, se practicó la documental propuesta por las partes con el

resultado que consta en autos.

QUINTO. B Finado el periodo probatorio, por proveído de 24 de mayo, se señaló para la vista el día 22 de junio, una vez concluida la discusión escrita y tal vista tuvo lugar en la fecha señalada, en cuyo acto las partes insistieron en sus respectivas pretensiones.

SEXTO. B Por proveído del día siguiente, se acordó, como diligencia para mejor proveer, la práctica de prueba pericial por el Colegio de Arquitectos de Aragón, que se puso de manifiesto a las partes por el plazo legal, habiendo presentado escrito únicamente la representación del coadyuvante D. C. G. L., quedando los autos sobre la mesa del Ilmo. Sr. Ponente el 17 de los corrientes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. B Constituye el objeto del recurso determinar si se ajusta o no al ordenamiento jurídico los Acuerdos del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de 8 de octubre de 1986 y 18 de febrero siguiente, por los que, en instancia y reposición, se declararon en estado de ruina los edificios identificados con los números Y del plano levantado por el Arquitecto Municipal y que obra en el expediente, que con los restantes hasta el n.1 Y conformaban un conjunto industrial en la manzana delimitada por las calles Y; rechazándose tal declaración respecto de los señalados con los números Y, con la obligación para la propiedad de ejecutar en estas obras de corrección de determinados defectos.

SEGUNDO. B Los actores solicitan, en definitiva, la declaración de ruina de las edificaciones por las causas de los apartados b) y c) del n.1 2 del art. 183 de la Ley del Suelo, esto es, las denominadas ruina económica y urbanística, que deberán declararse, respectivamente, cuando el coste de la reparación sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas y/o cuando concurren circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble. Pues bien, la Alcaldía-Presidencia por providencia de fecha 19 de junio de 1985, declaró en estado de ruina inminente los edificios señalados con las siglas RI. a, RI. 2, RI. 3, RI. 4, RI 5 y RI 6 del plano obrante al folio 89 del expediente; mas como la representación causídica de los aquí actores solicitara la declaración de ruina de las restantes edificaciones del Conjunto, el Ayuntamiento demandado ordenó la apertura del correspondiente expediente contradictorio en el que recayeron los acuerdos del Consejo de Gerencia impugnados.

TERCERO. B En orden a la causa de la declaración de ruina por motivos económicos, esta Sala parte de los datos explicitados en el informe del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón aportado a los autos como diligencia para mejor proveer, que corrobora sustancialmente, el del Arquitecto-Jefe de la Sección de Régimen de Edificación y Vivienda de la Gerencia Municipal de Urbanismo, obrante a los folios 139 a 144 del expediente, por su mayor objetividad al hallarse sus redactores al margen o, cuando menos, más alejados de los intereses en conflicto y su mayor rigor científico, si bien constata aquél una realidad física algo distinta de la contemplada por el Técnico Municipal, al tener el edificio Y solamente la crujía que está a nivel del Y, que viene a hacer función de bodega y hallarse derribado el ... Pues bien, respecto de las restantes edificaciones del suplico de la demanda en dicho informe se llega a la conclusión, tras comparar los valores actuales, atendiendo al de reposición conforme a los módulos de costes mínimos actualizados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, corregidos por dos coeficientes reductores en función de su edad y usos con el montante de las obras de reparación a efectuar, de que ninguno de ellos encaja en el supuesto de ruina económica, por no superar el importe de las obras de reparación, a las que califica de obras ordinarias de mantenimiento, el 50% del valor actual de los edificios excluido el del suelo. Así para el edificio Y contempla dichos valores en las cantidades de 2.429.245 y 559.378 pesetas respectivamente; respecto al Y llega a la conclusión de que el edificio se encuentra en buen estado, en uso cse halla arrendado el coadyuvante Sr. G. L. para almacén de materiales de construcción y bien mantenido, y por tanto, no cabe hablar de ruina económica *porque no se observa nada que reparar+. Del Y adosado al anterior cabe predicar lo mismo, constituyendo en realidad *una pequeña crujía que amplía la capacidad de la nave

mayor+. Los edificios 10 y 11 en realidad constituyen uno solo con dos cuerpos de dos y tres plantas de altura, que con anterioridad tenía otro cuerpo adosado, el señalado con el Y ya derribado, habiendo estado destinado todo el conjunto, incluido el Y que, según el informe no tiene entidad de edificio a guardería infantil hasta el año 1986, valorándose el edificio en 6.771.908 pesetas y las obras de reparación en 501.032. Por último el informe alude a un cuerpo de edificio rectangular de 62,23 m.² de superficie que da fachada (sin acceso) a la calle Y y forma parte de un conjunto que refleja en el informe de los Arquitectos Srs. A. y S., aportado por los actores con su escrito de recurso de reposición y que no figura en el expediente municipal, al que se le da el n.1 Y, ubicado entre el n.1 Y y el conjunto últimamente descrito, para considerarlo afectado por ruina económica, pero sobre lo que no debe recaer pronunciamiento alguno en la parte dispositiva de esta resolución, para no infringir el principio de congruencia, recogido en el art. 43 de la Ley de esta Jurisdicción. Por otro lado, los edificios no contemplados en este informe colegial, n.os Y merecen en el del Técnico Municipal la misma consideración de ruina económica.

CUARTO. B El concepto de *ruina económica+ que recoge el art. 183.2 c) en relación con el 60, ambos de la vigente Ley del Suelo, ha venido perfilándose por la Jurisprudencia, en un doble aspecto, a saber, en primer lugar, exigiendo la efectiva y actual disconformidad de la edificación con la ordenación urbanística vigente, lo que quiere decir que la situación no pueda resolverse por otras vías legales, esto es, su subsidiariedad, y, además, que no es suficiente la situación urbanística de fuera de ordenación, si la norma de planeamiento de que trae causa necesita un desarrollo posterior a través de otros instrumentos de ordenación (S. 30-6-1986); y, conjuntamente con todo ello debe darse la concurrencia de cualquier otra causa de las recogidas en el art. 183, que presuponen una situación ruinoso del edificio en sentido material, para proceder a la demolición de la edificación, (SS. 26-9, 4-10 y 4-11, 1986, 5-1-1988). Pues bien, como se recoge en el informe del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón *en el caso planteado los edificios cuya declaración de ruina se pretende se encuentran ubicados en la denominada por el Plan General Municipal de Zaragoza, Área de Intervención Y, la cual debe ser objeto de un Plan Especial que contemplará su ordenación detallada y que se ejecutará mediante el adecuado sistema de actuación, siendo éste y no el procedimiento de ruina otorgado el estado de la edificación el Instituto Urbanístico procedente para la eliminación y extinción, con las correspondientes indemnizaciones, de los bienes y derechos incompatibles con el planeamiento... En definitiva concluye el informe el que el sistema de cooperación o de compensación será en los proyectos de reparcelación o compensación Y en donde encajará el análisis de si las edificaciones pueden o no conservarse en función del Planeamiento aprobado, la tasación de las mismas y la determinación de las indemnizaciones por extinción de derechos de arrendamiento, incompatibles con la ejecución del Planeamiento+.

QUINTO. B Por tanto, procede la desestimación del recurso planteado por resultar conformes a Derecho los actos administrativos impugnados; sin hacer expresa imposición de las costas, al no existir méritos especiales para ello.

FALLAMOS

PRIMERO. B Desestimamos el presente recurso contencioso-administrativo deducido por D. F. M. A. S., D. S. B. H., D. A. B.O. y D. A. C. D., confirmando los acuerdos del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de 8 de octubre de 1986 y 18 de febrero de 1987, por los que, en instancia y reposición, se rechazó la declaración de ruina de las edificaciones señaladas con los n.os Y en el plano obrante al folio 205 del expediente municipal n.1 419.940/85, de la manzana delimitada por las Y, de esta ciudad.

SEGUNDO. B No hacemos expresa declaración sobre costas.

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