
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA
Procedimiento Ordinario nº 49/2010. Sentencia nº 98 (21-03-2012)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

RUINA. INADMISIÓN DE DECLARACIÓN. EDIFICIOS DE VIVIENDAS.

Inadmisión: solicitud ruina económica.

Ordenes de ejecución de obras de conservación. Cumplimiento parcial.

Acuerdo de ejecución subsidiaria.

Solicitud declaración de ruina técnica.

Doctrina jurisprudencial. Normativa aplicable.

Inadmisión de la ruina por incumplimiento de las ordenes de ejecución.

Dictamen pericial: agotamiento de la cubierta, no generalizado.

Actuación administrativa conforme a derecho.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 21 de marzo de 2012, habiendo visto los presentes autos el ILMO. SR. D. JUAN CARLOS ZAPATA HÍJAR, Magistrado-Juez, con destino en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente "D.S.L." que fue posteriormente sustituida procesalmente en el presente procedimiento por "G.S.L." representadas por el Procurador D. J. y defendidas por el Letrado D. J.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora Dª. S. y defendida por el Letrado D. C.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 28 de abril de 2009 por la que se acordó inadmitir a trámite la solicitud de declaración de ruina del art. 191.2 de la Ley 5/99 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón por agotamiento generalizado de los elementos estructurales o fundamentales de los edificios sitios en Avda. Madrid 1, 3 y 5 y Paseo María Agustín nº 81 solicitada por la entidad actora, al haber sido denegada ruina económica por Resolución de 13 de noviembre de 2005 y por no haber procedido con carácter previo a la realización de las obras de conservación requeridas por Resolución de 13 de septiembre de 2005 y 31 de mayo de 2007 (exp. 182477/2009).

TERCERO.- Procedimiento:

Interposición del recurso el 4 de febrero de 2010.

Demanda el 13 de mayo de 2010.

Contestación a la demanda el 2 de junio de 2010.

Apertura del proceso a prueba el 8 de junio de 2010, practicándose interrogatorio de la administración demandada, pericial del Arquitecto D. F. y pericial judicial del Arquitecto D. L.

Conclusiones de la parte actora el 5 de diciembre de 2011.

Conclusiones de la Administración demandada el 20 de diciembre de 2011.

Se solicitó trámite de sustitución procesal al haber vendido a la entidad indicada las propiedades de la actora en el edificio objeto del recurso, que se acordó por Auto de 15 de febrero de 2012.

Concluso para Sentencia el 19 de marzo de 2012.

CUARTO.- Cuantía: Indeterminada.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:

1. Estimación de la demanda y Nulidad del acto recurrido.
2. Reconocimiento de situación jurídica individualizada consistente en que se declare la situación de ruina el edificio objeto del recurso, sito en Avd. Madrid, 1, 3 y 5 y Paseo María Agustín nº 81, o subsidiariamente reconociendo el derecho de que el Ayuntamiento admita a trámite la solicitud de ruina presentada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) El 24 de junio de 2003, la entidad recurrente entonces Construcciones Monrepós solicitó la ruina económica del edificio. Dado que se habían incumplido órdenes de ejecución de 15 de mayo de 1998 y de 22 de junio de 2000, se desestimó la petición por efecto de lo dispuesto en el art. 187.2 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón, por Resolución de 13 de septiembre de 2005 en la que también se requería para reiterar las obras no realizadas y otras que en la resolución constan.

b) El 31 de mayo de 2007 se acuerda anular la orden de ejecución subsidiaria dada por el Ayuntamiento al entender que había realizado algunas obras, requiriendo de otras para mantener en estado de seguridad el edificio. Esta resolución fue impugnada no suspendiéndose la eficacia de la orden de ejecución y desestimado el recurso por Sentencia del JCA nº 4, 25 de septiembre de 2009 (PO 204/2008) pendiente ahora de apelación.

c) Dado que se siguen sin cumplir las órdenes de ejecución el 14 de mayo de 2008 se vuelve a requerir orden de ejecución, recurrida ante el JCA nº 5 que no suspendió de eficacia la orden y desestimó el recurso por Sentencia de 1 de febrero de 2011 (PO 172/2008) pendiente de apelación.

d) Se acordó la ejecución subsidiaria de las ordenes de ejecución por Resolución de 31 de julio de 2008, que nuevamente impugnada, tampoco fue suspendida de eficacia y desestimado el recurso por Sentencia 26 de julio de 2011 (P0349/2008) pendiente de apelación.

e) Y finalmente se dictó resolución de 18 de enero de 2011, confirmada por otra de 29 de abril de 2011 que acordó la ejecución subsidiaria de las obras no acordadas que recurrida en vía judicial, está pendiente de resolución en el JCA nº 2 (PO 268/2011) que no ha suspendido de eficacia la ejecución subsidiaria.

f) El recurrente presentó solicitud de declaración de ruina técnica en el edificio en febrero de 2009 antes de la entrada en vigor de la nueva Ley 3/2009 Urbanística de Aragón que considera que no es aplicable al caso. Considera que lo es la vigente en el momento de la petición la Ley 5/99.

g) No cabe inadmitir debe tramitarse la petición de ruina.

h) La solicitud de ruina es por motivo de agotamiento de la estructura del edificio, por lo tanto no puede ser nunca inadmitida, pues el art. 187.2 de la Ley 5/99, sólo está pensando en la ruina económica.

i) Las órdenes de ejecución incumplidas no son firmes, están recurridas en apelación.

j) Sólo es de aplicación el art. 187.2 de la Ley 5/99, si por el incumplimiento se llega a la ruina algo no probado.

SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada:

Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

1) Cabría entrar en la determinación de si hay ruina técnica, pero no ha sido acreditada en ningún procedimiento, ni en vía judicial.

2) Además ahora sería de aplicación la nueva Ley 3/2009, pues la ruina es un concepto dinámico que ha de declararse en el momento de la prueba y no cuando se acuerda.

3) Esta norma no prevé la ruina técnica y no concurre el caso de ruina económica.

4) Para la Administración no cabe entrar en el estado de ruina económica del edificio, dado que no se han cumplido las órdenes de ejecución de reparación del mismo.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Las normas de aplicación al caso:

No debe caber mucha duda de que cuando se solicitó que se iniciase expediente para dilucidar si el edificio estaba con un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales (art. 191.2 de la Ley 5/99 de 25 de marzo Urbanística de Aragón, la norma vigente era ésta.

Pero en escasísimas materias como en esta tiene dicho el Tribunal Supremo y en ello ha de darse la razón a la administración en sede de este recurso, que el transcurso del tiempo modifica la decisión a adoptar, tanto por haber cambiado las circunstancias fácticas, como -ha de añadirse-, por haber cambiado las consecuencias jurídicas que se derivan de las mismas.

Desde siempre la jurisprudencia del Tribunal Supremo tiene dicho STS de 27 de enero de 1998 -RJ 1998/1879- y STS de 28 de junio de 1999 -RJ 1999/5292- que los datos fácticos a tener en cuenta para la declaración de la ruina económica y de igual manera ha de añadirse la situación del edificio a los efectos de la ruina técnica, no son los que se obtuvieron en la fase del expediente, sino los que se ofrecen en sede judicial, pues son más cercanos a la realidad objetiva del inmueble y ello por el carácter evolutivo de la ruina. Si esto es así para los datos fácticos, de igual manera, si como aquí ocurre la nueva normativa establece otra regulación tanto para la ruina -antes denominada técnica- y la regulación de un supuesto distinto para el caso de la ruina económica al estado de hechos y de derecho más cercano a la realidad ha de estarse para resolver la pretensión que se actúa. Lo contrario sería inaplicar la nueva normativa a la situación actual del edificio, cuando ninguna norma transitoria de la Ley 3/2009 lo permite -la D.Tª 7ª sólo habla de licencias o autorizaciones que no es el caso.

Por ello y ya desde el momento en que fue inadmitida la petición ha de indicarse que la ruina económica está definida de forma distinta a la ruina económica del art. 191.1 de la Ley 5/99 ahora se indica en el art. 258.2 de la Ley 3/2009 que: *Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos: Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación. Siendo esta obligación la dispuesto en el art. 251.3 cuando indica: El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.*

Y en cuanto a la ruina técnica por agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales (art. 191.2 de la Ley 5/99, es sabido que ya no existe como tal. Lo único que existe es un precepto el art. 258.1 de la Ley 3/2009 que habla de ruina inminente que indica: *Ruina inminente. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.*

Por lo tanto y por modificación normativa y a salvo lo que ahora mismo se dirá, “ab initio” ya no es posible proceder a declarar la ruina técnica y la económica sólo en la forma en que viene autorizada por la Ley 3/2009.

SEGUNDO.- La inadmisión de la ruina por incumplimiento de las órdenes de ejecución.

Dicho lo anterior y entrando en el fondo del asunto, claramente se aprecia en el expediente que la entidad recurrente ha incumplido reiteradamente las órdenes de ejecución de las obras de reparación del edificio acordadas por la Administración y que han sido confirmadas por las Sentencias reseñadas en los antecedentes.

Quiere decirse que cuando se solicitó la declaración de ruina, se hizo sin cumplir antes las órdenes de reparación del edificio.

Así las cosas es de aplicación lo dispuesto en el art. 187 de la Ley

Urbanística, idéntica redacción tiene el art. 254 de la Ley 3/2009.

El primer párrafo de los citados artículos indican que:

Si los propietarios interesados en los expedientes de las órdenes de ejecución consideran que las obras y actuaciones que el Municipio pretende ordenar exceden del límite de su deber de conservación, podrán solicitar las subvenciones establecidas en el artículo anterior o la previa declaración del estado de ruina de las edificaciones.

Se trata de una opción que el propietario puede ejercitar “mientras se tramite la orden de ejecución y antes de su dictado”, pues el precepto habla de un momento previo a su adopción cuando indica que “pretende” o cuando indica habla de “previa declaración del estado de ruina”. Por tanto sólo si antes del dictado de la orden de ejecución entiende el propietario que las mismas exceden del deber de conservación podrá pedir la declaración de ruina. Petición previa de ruina que habrá que poner en relación con el límite del deber de conservación del art. 184.3 de la Ley 5/99 o 251.3 de la Ley 3/2009.

Ningún sentido tiene que esa petición de declaración de ruina puede llevarse a cabo con posterioridad a la orden de ejecución, pues quedaría sin sentido lo dispuesto en el art. 187.2 de la Ley 5/99 o 254.2 de la Ley 3/2009, que impide tramitar un expediente de ruina tras la adopción de la orden.

El párrafo segundo del art. 254 de la Ley 3/2009 que mejora sin desfigurar el sentido el art. 187 dice: *Tras la adopción de la orden de ejecución no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo que se acredite mediante informe técnico de facultativo competente que la ruina hubiese sobrevenido igualmente, conforme a criterios objetivos, de haberse ejecutado las obras ordenadas. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite normal del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas.*

Y este precepto ha sido en este caso correctamente aplicado por la Administración demandada que dado que no consta el cumplimiento de las órdenes de ejecución, entiende que no procede admitir a trámite la declaración de ruina.

Por parte de la recurrente se dice que las órdenes no son firmes. Sin embargo y con independencia de señalar que han sido todas ellas confirmadas en primera instancia, ha de recordarse que ninguna orden de ejecución fue suspendida de eficacia, por lo que es correcto jurídicamente aplicar esta consecuencia jurídica, so pena de hacer inviable lo dispuesto en la norma. En cuanto a que el art. 187.2 y art. 254.2 de la Ley 3/2009 no son aplicables a la ruina técnica ha de indicarse que esto no es así, ni se deduce de la normativa de aplicación. Una cosa es que esté regulada la ampliación del deber de conservación y otra que esta cautela sea igual de aplicación a una u otra causa, pues lo relevante aquí es acreditar que aunque se hubieran cumplido las órdenes de ejecución la ruina se hubiera producido igual, no que la ruina se ha producido por el incumplimiento de las órdenes de ejecución, algo además evidente.

Por tanto en este caso y con el amparo legal indicado, la Administración no tenía obligación de tramitar el expediente de ruina y dictó un acto conforme a derecho que ha de confirmarse.

TERCERO.- Las pericias en el proceso y el estado de ruina del edificio.

Ya hemos dicho que ahora no es posible declarar una ruina técnica, porque lo impide la norma actual. En cualquier caso el perito judicial Sr. P., no habla en ningún momento de agotamiento generalizado (folio 16 de su pericia), habla de agotamiento de la cubierta, pero los elementos estructurales verticales están bien y sólo han de cambiarse un porcentaje del 25 % de los horizontales y lo que es más relevante la capacidad portante del edificio y sus cimientos, sótano y plantas primeras está en perfectas condiciones de conservación. A esa misma conclusión llegaron los peritos que practicaron la misma prueba en los otros recursos, como es de ver. Ruina técnica que no se aprecia, si ni siquiera se da el supuesto de la ruina económica como indica el perito con la aplicación de la Ley 3/2009.

CUARTO.- A la vista de lo indicado y no constando que la entidad recurrente

haya cumplido las órdenes de ejecución indicadas, no procede sino en atención al precepto indicado la desestimación del recurso, sin que de conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, se infieran méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Desestimar el presente recurso N° 49/2010, interpuesto por el Procurador D. J. en nombre y representación de “D.S.L.” que fue posteriormente sustituida procesalmente en el presente procedimiento por “G.S.L.” y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar ser conforme a Derecho la actuación recurrida.

SEGUNDO.- No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma, el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo n° 1 de Zaragoza.