
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso nº 551/1997. Sentencia de 23-05-2000

TEMA:INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

RUINA INMINENTE. EDIFICIO.

Declaración en estado de ruina inminente de edificación en Centro Histórico y su posterior ejecución subsidiaria.

Ilma. Sra.
MAGISTRADO

D^a Nerea Juste Díez de Pinos (*Ponente*)

En Zaragoza, a veintitrés de mayo de dos mil.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de impugnación la resolución de la Alcaldía Presidencia de 31-01-97 desestimando el recurso ordinario interpuesto contra resoluciones de la Alcaldía de 25-03-94 y 19 de febrero de 1996 por las que se declara en estado de ruina inminente la edificación sita en C/ Casta Alvarez y su posterior ejecución subsidiaria

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 30.000.000 ptas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— La actora mediante escrito presentado el 14 de abril de 1997, dedujo el presente recurso contencioso contra las indicadas resoluciones administrativas.

SEGUNDO.— Previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda, en la que después de relacionar los hechos y fundamentos de derecho suplicó se dicte sentencia por la que se declare:

1.— Que los actos impugnados, Providencia de la Alcaldía de 25-03-94 por la que se declara en estado de ruina inminente la casa de la C/ Casta Alvarez de Zaragoza, la Resolución de la Alcaldesa de 19 de febrero de 1996 por la que se acuerda la demolición de la citada casa de Casta Alvarez, el acuerdo de 31.01.97, de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza, por la que se desestima el recurso interpuesto el actor, fechado el 03-11-96, no son conformes con el Ordenamiento Jurídico.

2.— Que en consecuencia, los referidos actos deben ser anulados, dejándolos sin ningún valor ni efecto.

3.— Que a mi parte ha de reconocérsele gravemente lesionada en sus bienes y derechos, sin ser atendida su petición.

4.- Que para el debido restablecimiento de la expresada situación jurídica individualizada debe ser resarcida en el valor del inmueble valorado en treinta millones de pesetas y subsidiariamente, ordenar se inicie el correspondiente expediente de responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Zaragoza.

5.- Que si la Administración se opusiese a las justas pretensiones que en el presente proceso esgrimimos debe ser condenada en costas.

TERCERO.- Las partes demandadas, en su contestación a la demanda, después de relacionar los hechos y fundamentos de derecho suplicaron que se dictara sentencia por la que se declare la inadmisibilidad de la demanda por las causas invocadas, o en otro caso, si se entrase a conocer del fondo del asunto se desestime en su integridad.

CUARTO.- Habiéndose recibido el proceso a prueba se practicó la propuesta por las partes con el resultado que consta en autos, y tras evacuarse el trámite de conclusiones y quedar el recurso pendiente de señalamiento, se dictó providencia con fecha 18-01-00, por la que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Única de la Ley Orgánica 6/1998, de 13 de julio, de reforma de la LOPJ, y el Acuerdo de la Comisión de la Sala de Gobierno de este Tribunal Superior de Justicia, en aplicación de aquella del 10 de diciembre de 1998 se acordó que, para el conocimiento y resolución del presente recurso se constituyera la Sala exclusivamente en el Magistrado Ponente, firme la cual después de practicarse las diligencias para mejor proveer acordadas, se acordó traer los autos a la vista con citación de las partes para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto de impugnación la resolución de la Alcaldía Presidencia de 31.01.97 desestimando el recurso ordinario interpuesto contra resoluciones de la Alcaldía de 25-03-94 y 19 de febrero de 1996 por las que se declara en estado de ruina inminente la edificación sita en C/ Casta Alvarez y su posterior ejecución subsidiaria.

SEGUNDO.- Con carácter previo a entrar en el fondo del asunto procede entrar a conocer de las causas de inadmisibilidad opuestas por las partes demandadas: el Ayuntamiento de Zaragoza entiende que el recurso es inadmisibile por haber planteado recurso ordinario, contra resoluciones de 25-03-94, manifestando que conforme al art. 109 de la Ley 30/1997 de Régimen Jurídico de Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo las resoluciones de la Alcaldía agotan la vía administrativa, por lo que no cabía contra dicha resolución la interposición de otro recurso que no sea el Contencioso Administrativo pertinente en tiempo y forma ante la jurisdicción competente, dicha causa que se articula en el art. 82.c) de la Ley Jurisdiccional no puede admitirse puesto que el art. 58.2 de la Ley 30/1992 dispone que la notificación de las resoluciones a los interesados además de contener el texto íntegro, con indicación de si es o no definitiva en vía administrativa deberá expresar los recursos que proceden,

órgano al que hubieran de presentarse y plazo para interponerlo lo que no consta se haya efectuado pues las resoluciones recurridas instruyen al interesado de que además de los recursos que indican podrán interponer cualquier recurso que estime pertinente, lo que en definitiva no descarta el ordinario interpuesto por el recurrente. En consecuencia a tenor de la doctrina que sienta el T.S. en sentencia de 22-01-96, se deduce, que cuando concurra un defecto procedimental este no puede perjudicar a quien lo recibe. Por tanto la causa de inadmisibilidad deberá rechazarse añadiendo a lo expuesto que según reiterada doctrina entre la que cabe citar la STS de 14-10-98 el alcalde no está excluido de los órganos municipales para decretar una orden de demolición si bien su actuación será subordinada a éstos y para el caso de que el Ayuntamiento no haya adoptado el acuerdo a tenor del art. 183.4 de la Ley del Suelo de 09-04-76 coincidente con el 247 de la Ley del Suelo aprobada por RD Legislativo 1/1992 de 26 de julio declarado inconstitucional. La misma suerte desestimatoria debe correr la causa de inadmisibilidad planteada por la parte coadyuvante por considerar que el recurrente carece de legitimación activa al no haber acreditado la titularidad dominical del inmueble precitado, causa que se articula en el art. 82. b) de la Ley Jurisdiccional, lo que ha quedado desvirtuado por la prueba practicada en autos teniendo especial relevancia la certificación del Registro de Propiedad nº 2 de los de Zaragoza, en que consta que el recurrente es titular del inmueble por contrato de compraventa otorgado en escritura de 12 de abril de 1952 por la anterior titular M. I. G., que obra inscrito en el registro en abril de 1997 lo que acredita el interés legítimo y en consecuencia la legitimación para comparecer en juicio y ejercitar las acciones pertinentes a tenor de lo dispuesto en el art. 28 de la Ley Jurisdiccional. Por tanto dicha causa de inadmisibilidad deberá rechazarse.

TERCERO.— Entrando a conocer del fondo del asunto y partiendo de la base de que en el expediente administrativo obra un informe del arquitecto municipal de 25-03-94, con motivo de un parte del cuerpo de bomberos de 23 de marzo de 1994, dejando constancia de que en visita de inspección realizada al edificio sito en la C/ Casta Alvarez ha podido constatar que está vacío y en estado de abandono recientemente se han producido varios incendios unido al hundimiento del forjado de todo el primer piso y el progresivo deterioro de los elementos estructurales existiendo en el edificio gran cantidad de jeringuillas, restos de basura y excrementos, colchones y otros de personas que pernoctan. El edificio carece de instalaciones de agua, luz y vertido. La carpintería tanto de exteriores como interiores presenta graves deficiencias con y algunas depresiones y hundimientos, lo que ha provocado el agrietamiento de las paredes divisoras. La cubierta se encuentra en estado de deterioro y hundimiento debido al debilitamiento de la estructura de la cubierta afectada por el incendio. Concluyendo que a la vista de lo expuesto procede la declaración de ruina inminente tal y como se efectuó en resolución de 25-03-94, intentando practicarse las notificaciones pertinentes a los efectos de que pudieran comparecer en el expediente los interesados, lo que no pudo realizarse puesto que el Ayuntamiento demandado el 10-03-95 desconocía a quien correspondía la titularidad dominical del edificio

sito en la C/ Casta Alvarez y tal y como consta en el expediente llevó a efecto diversas gestiones para averiguar el paradero de la titular registral M. I. G. y el domicilio de J. M. A. que figura dado de alta en el impuesto de bienes inmuebles y había manifestado ser el titular dominical en anteriores recursos que planteó ante el Ayuntamiento en atención a la situación del inmueble el 19-02-96, se acordó su demolición, siendo notificadas ambas resoluciones al recurrente quien el 30-10-96 había interpuesto recurso ordinario contra las mismas. Expuesto lo que antecede y como primer motivo de impugnación que plantea el recurrente consiste en que la Administración no ha realizado las diligencias a que se refiere el art. 58 y 59 de la Ley 30/1992, referentes a la práctica de las notificaciones pertinentes, de lo que podría derivarse la falta de audiencia al interesado e infracciones legales en la tramitación del expediente. Partiendo de la base que la Administración ha llevado a cabo gestiones para identificación del titular del inmueble puesto que han podido observarse diversos intentos de la Policía Local a lo largo del procedimiento para determinar quien era el titular del inmueble y en su caso, la práctica de las notificaciones pertinentes efectuando el Ayuntamiento indagaciones respecto a M. I. que no se encontraba empadronada en la ciudad e indicándose por el Ayuntamiento haber intentado la práctica de la notificación del expediente administrativo en Madrid, que resultó infructuosa, dirigiendo oficio al servicio de Estadística de Madrid, solicitando información en cuanto al domicilio de J. M. A., manifestándose que no se ha hallado empadronado en Madrid al revisar el censo del padrón, no puede entenderse que se hayan ocasionado infracciones procesales y vulnerado el principio de audiencia, puesto que tal y como declara la STS de 27-10-98 y que recoge el contenido de sentencias de 13 de febrero de 1985, 21 de abril de 1989, 6 de octubre de 1989, 25 de junio de 1991 —«dadas las circunstancias expresivas de la ruina inminente contemplada en el art. 183.4 de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976— de contenido coincidente con el art. 247 de la Ley del suelo aprobado por RD Legislativo 1/1992 de 26 de junio declarado inconstitucional— y 26.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, determinan que no sea procedente apreciar la nulidad del acuerdo municipal recurrido, por infracción del carácter contradictorio con que se inició el expediente en cuanto a dicho motivo de nulidad, es totalmente improsperable en supuestos de ruina inminente que no requiere contrariedad y en el cual además pudo intervenir la parte apelante con presentación de escritos e informes técnicos que eliminaron todo resultado de limitación alguna de su derecho de defensa, ampliamente ejercitado en el proceso contencioso». Expuesto lo anterior para poder determinar el estado legal de ruina de una edificación es preciso estar tal y como declara la sentencia anterior en posesión de conocimientos técnico-arquitectónicos, habiéndose de matizar que el estado de ruina es una situación de puro hecho objetivo, la que es de índole dinámica y evolutiva, de modo que hay que estar muy preferentemente a lo que conste en la última situación de hecho comprobada, lo que se efectuó en el presente caso según el informe aportado por el arquitecto asesor municipal ya reseñado en el que, tal y como se ha expuesto queda constatada por la situación general del edificio con hundimientos, agrietamientos de las paredes divisorias,

y en la cubierta se encuentra ante la debilitación de la estructura lo que hace presumible que la demora en su demolición pudiera dar lugar a un derrumbamiento inmediato con el consiguiente peligro de terceras personas que justifican la decisión municipal del derribo del inmueble, siendo el dictamen municipal, corroborado por otros entre los que cabe estar el emitido por el Aparejador en fecha 21-04-98, que realizó la memoria para proceder al derribo del inmueble en el que se constata que realizando una visita de inspección con el fin de organizar los trabajos se verificó la gran cantidad de escombros debidos a desprendimientos parciales, medianil izquierdo con precaria estabilidad con fuertes asentamientos y grietas considerables, siendo preciso ante la amenaza de vuelco con arrastre, de este tomar medidas consistentes entre otras en colocación de perfiles metálicos soldados para unión con las esquinas y cubiertas con hundimientos parciales y fracturas de los entramados de los faldones, que corroboran dicha situación. El estado de ruina, no ha sido desvirtuado por el recurrente quien no ha traído a los autos prueba que se sustente en conocimientos técnicos, puesto que las testificales practicadas carecen de virtualidad para desvirtuar los informes técnicos referenciados, puesto que de las mismas es imposible inferir la situación en que se encontraba el edificio cuando fue declarado en situación de ruina inminente. Expuesto lo anterior y acreditada la urgencia en el derribo, es obvio que la contratación para llevar a efecto el derribo no pudo adecuarse al sistema de contratación ordinaria, que pretende el recurrente al entender que se contrató por el sistema de negociado a los artículos 93 y siguientes de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas 13/1995 de 19 de mayo, pero pese a la urgencia se tramitó el pertinente expediente administrativo, se invitaron a participar a 11 empresas, presentaron plica 5 y de ellos obtuvo la adjudicación C. L. A. certificándose por el Ayuntamiento que se encuentra al corriente de pago de Seguridad social, así como de sus obligaciones tributarias, concurriendo las garantías necesarias para que se llevara a efecto en las condiciones más adecuadas al entenderse por la Administración que reunía las condiciones más idóneas para llevarla a efecto. Forma de contratación que no vulnera el ordenamiento jurídico, a tenor de la doctrina que sienta el Tribunal Supremo en sentencia de 21-04-89. Por último en razón a la responsabilidad patrimonial que entiende el recurrente ha incurrido el Ayuntamiento demandado por considerar que su conducta debe incluirse en el art. 113 de la Ley 30/1992, por estimar que la falta de garantías y vicios procesales ha abocado en la declaración de una inminente y posterior demolición lo que le ha ocasionado un perjuicio que valora en 30 millones de pesetas. Hay que manifestar, que tal y como se ha expuesto anteriormente el Ayuntamiento demandado antes de efectuar la declaración de ruina y la orden de derribo, que si fueron recurridas, desplegó su actividad para determinar quien era el titular dominical de la finca sita en C/ Casta Alvarez, y cual era su domicilio, gestiones que resultaron infructuosas y como quiera que, a tenor de lo expuesto en los supuestos, como aquí acontece donde por la situación de un edificio se crea un peligro para terceras personas o sus intereses puede declararse, el estado de ruina sin oír a los interesados, a pesar de intentar averiguar su paradero dada la premura que requería el derribo. De lo expuesto

se infiere que no existe nexo causal en razón a los supuestos perjuicios reclamados por el recurrente y el funcionamiento de los servicios públicos, puesto que el derribo no se debió a la actuación administrativa sino, como ha quedado constatado, a la situación de abandono en que se encontraba el edificio, sin que se acometieran por el propietario aquellas obras de conservación a que está obligado de acuerdo con lo dispuesto en el art. 245 de la Ley del Suelo aprobado por RD Legislativo 1/1992 de 26 de junio. En consecuencia a tenor de la doctrina que vincula al Tribunal Supremo en sentencia de 5-01-90 al desaparecer todo enlace causal entre los servicios municipales y la producción de tales daños y perjuicios procede la desestimación del recurso interpuesto.

CUARTO.— En materia de costas y por aplicación del art 131.1 de la L.J. no procede hacer expresa imposición.

FALLO

PRIMERO.— Rechazo las causas de inadmisibilidad interpuestas por parte demandada y coadyuvante.

SEGUNDO.— Desestimo el recurso número 551 de 1997, interpuesto por D. J. M A. I. contra las resoluciones referidas en el encabezamiento de esta sentencia.

TERCERO.— No se hace especial pronunciamiento en cuanto a costas.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo pronuncio, mando y firmo.