
EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso nº 1103/1994. Sentencia de 22-5-1998
Expediente: 3.049.809/1994

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

DECLARACIÓN DE NO RUINA

Denegación apertura. Expediente de averiguación del estado físico de edificio.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Ricardo Cubero Romeo (*Ponente*)

MAGISTRADOS

D. Jesús-María Arias Juana

D^a Isabel Zarzuela Ballester

D^a Nerea Juste Díez de Pinos

En Zaragoza, a veintidós de Mayo de mil novecientos noventa y ocho.

Es objeto, de este recurso la resolución dictada el 22.09.94 denegando la apertura del expte. en averiguación del estado físico del inmueble de C/ Torrenueva ..., y declarando que no procede la declaración del estado de ruina.

Cuantía: 10.508.224 pts.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – La actora interpuso ante esta Sala recurso contra la resolución citada. Admitido a trámite, formalizó la demanda por la que interesó la nulidad de aquellas resoluciones.

SEGUNDO. – La Administración demandada contestó la demanda oponiéndose a la misma y solicitó la desestimación de la misma por ser conforme a derecho la resolución recurrida.

TERCERO. – Recibido el juicio a prueba, fue practicada la documental y pericial propuesta por la actora.

CUARTO. – En conclusiones las partes insistieron en sus alegaciones y peticiones.

QUINTO. – Fue señalado para deliberación y votación de este recurso el día 15.05.97, suspendiéndose el plazo para dictar sentencia para la práctica de diligencia para mejor proveer consistente en emplazamiento de interesados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

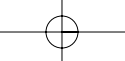
PRIMERO. – Impugna aquí el recurrente, como ya se ha dicho, la resolución del Ayuntamiento demandado que acordó la improcedencia del expediente contradictorio de ruina y su declaración, respecto al edificio copropiedad del recurrente sitio en la calle Torrenueva, ..., de Zaragoza, y para lo cual había éste presentado la oportuna solicitud con el oportuno informe técnico en el que se

trataba de acreditar que al ser el importe de las reparaciones que aquel inmueble precisaba superiores a la mitad de su valor, era procedente la declaración, respecto al mismo de estado de ruina económica, tras el trámite obligado.

SEGUNDO. – Partiendo de ser la declaración de ruina una orden de demolición que participa de naturaleza objetiva (es independiente de sus causas) y dinámica (atendiendo a la última situación de hecho del edificio) —SSTS, 13.03.90; 20.03.90 y 22.01.92—, la solución del problema está, como sucede en estos supuestos, en la prueba practicada en el proceso con las garantías de imparcialidad y contradicción que le son propias. Y así el arquitecto nombrado al efecto, D. M. A. P. M., en prueba pericial propuesta por el recurrente, ha venido a confirmar con su informe, la tesis sostenida por el recurrente en cuanto al estado de ruina económica del edificio. Y es que, en efecto, en ese ilustrativo y amplio informe de 22 folios y sus planos anexos, tras la descripción del edificio, se llega a la conclusión de que siendo el valor del edificio de 10.704.488 pts, el presupuesto de los gastos de su reparación asciende a la suma de 6.526.072 pts.

De manera que el edificio en cuestión, de planta básicamente rectangular, y de uso residencial con fachada a la calle Torrenueva de esta Ciudad que dispone de sótano, planta baja (destinados a explotación de negocio comercial), planta 1.^a y 2.^a (destinadas a vivienda en uso), planta tercera (deshabitado), planta 4.^a (vivienda en uso) y buhardilla (vivienda deshabitada y cuartos trasteros) , precisa para dotarlo de las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad las reparaciones que describe el informe pericial y que detalladamente son presupuestadas en las siguientes cantidades:

Servicios comunes:	490.000 pts.
Local comercial:	868.170 pts.
Piso primero:	436.000 pts.
Piso segundo:	329.000 pts.
Piso tercero:	883.000 pts.
Piso cuarto:	864.000 pts.
Ático:	772.000 pts.
Trasteros:	150.000 pts.
Reparaciones a efectuar	4.792.170 pts.
13 % Gastos Generales	622.982 pts.
6 % Beneficio Industrial	287.530 pts.
TOTAL COSTE DE EJECUCION POR CONTRATA	5.702.682 pts.
HONORARIOS TECNICOS	
–Arquitecto: 8,64 % s 4.792.170	414.043 pts.
–Aparejador: 2,59 % s 4.792.170	124.213 pts.
TOTAL HONORARIOS	538.256 pts.
PRESUPUESTO TÓTAL	
REPARACIONES	6.526.072 pts.
16 % IVA s/6.240.938	998.550 pts.



TERCERO. – En su consecuencia, superando el importe de las referidas obras de reparación del inmueble el 50 % del valor del mismo, y sin imponer las costas procesales, procede dictar el siguiente

FALLO

Estimar la demanda, y anular la resolución impugnada por no ser conforme a derecho. Dando lugar, por lo expuesto, a la declaración de estado de ruina económica del edificio en cuestión.

