
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCION PRIMERA
Recurso nº 475/1996. Sentencia de 21-05-1999
Expediente: 3.076.033/1994

TEMA: INTERVENCION URBANÍSTICA

RUINA, DECLARACIÓN DE.
Edificio catalogado.
Patrimonio Histórico-artístico.

Ilma. Sra.

MAGISTRADO

D^a Nerea Juste Díez de Pinos

En Zaragoza, a veintiuno de mayo de mil novecientos noventa y nueve.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de impugnación la resolución del Ayuntamiento de Zaragoza de 14.02.95, declarando en estado de ruina la casa sita en Plaza El Portillo nº ...

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – La actora mediante escrito presentado el 16 de abril de 1996, 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 en la que estimando el recurso interpuesto por D^a P. O. O. y otros se revoque y deje sin efecto la resolución impugnada, declarando que:

1) No se ha seguido el procedimiento administrativo correcto por tratarse de una casa catalogada de carácter ambiental y no darse audiencia a los organismos competentes sobre la materia.

2) Por no haberse realizado las obras de conservación y protección de la casa, tal como pedía la inquilina Sra. O. O., a lo que están obligados los Ayuntamientos y la Propiedad, en vez de iniciarse expediente contradictorio de ruina, conforme determinan los art. 245 y 246 de la Ley de Suelo para este tipo de viviendas de carácter ambiental.

En el supuesto de ser rechazadas ambas cuestiones previas, que se declare no haber lugar a la declaración de ruina económica de la casa en cuestión ha-

bida cuenta que los gastos de reparación son sensiblemente inferiores al cincuenta por ciento del valor de la edificación.

Y todo ello con expresa condena en costas a la Administración recurrida.

TERCERO. – La Administración demandada y codemandada, en su contestación a la demanda, después de relacionar los hechos y fundamentos de derecho suplicó que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto.

CUARTO. – Recibido el proceso a prueba, se practicó la propuesta por las partes con el resultado que es de ver en autos, y tras evacuarse el trámite de conclusiones y quedar el recurso pendiente de señalamiento, se dictó providencia con fecha 23.03.99, 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 se acordó traer los autos a la vista con citación de las partes para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Se impugna en el presente procedimiento la resolución del Ayuntamiento de Zaragoza de 14.02.96 declarando en estado de ruina el edificio de la Plaza El Portillo nº ...

SEGUNDO. – Del expediente administrativo y prueba practicada se deducen los siguientes extremos:

A) El 28.03.94 el hijo de la actora D^a P. O. O. solicitó al Ayuntamiento de Zaragoza que ante el estado que se encontraba la vivienda habitada por su madre, sita en la Plaza del Portillo nº ..., se tomaran las medidas oportunas.

B) El 28.04.94 es requerido el servicio de bomberos para inspección del forjado que panea en la planta inferior y aún sin apreciar urgencia se pasó el informe a la Unidad de Ruinas de Gerencia.

C) El 8 de julio de 1994, el Arquitecto técnico del Patrimonio Histórico, dejó constancia de la existencia de un fallo estructural del forjado, existiendo riesgo de posible hundimiento y requiriendo a la propiedad de la procedencia de reparar las zonas dañadas.

D) La sección del Patrimonio Histórico Artístico con fecha 04.10.94 informó favorablemente sobre la solicitud de prórroga que plantea la propiedad de tres meses lo que se concedió por el Consejo de Gerencia del Ayuntamiento el 11.01.95.

E) La Sección de Patrimonio Histórico Artístico con fecha 3 de Abril de 1995, informó la iniciación del expediente contradictorio en averiguación del estado físico en que se encontraba el estado del inmueble, acordando citar a los ocupantes del inmueble para que en el plazo de 10 días formularan las alegaciones que estimaran oportunas, requiriéndose a la propiedad en resolución del Ayuntamiento de 23.11.95 para que adoptase con urgencia y bajo dirección técnica medidas para evitar un posible hundimiento.

F) Por Resolución del Ayuntamiento 14.02.96, en la que se dejó constancia de que una vez abierto expediente contradictorio según conclusiones de la Sección del Patrimonio Histórico Artístico de fecha 11.02.96 que las había expuesto en concordancia con el informe emitido por el Técnico firmante sobre el estado físico del inmueble, el que, se encuentra gravemente afectado por ataque de termitas, el paso del tiempo, el abandono y desatención centrándose los problemas y daños en las cubiertas, instalaciones, forjados, galeras, apuntalamientos de muros y tabiques de distribución interior llegando a la conclusión de que atendiendo a los diferentes factores y coeficientes correctores el valor actualizado del edificio es de 12.007.620 ptas., que el total de coste de las reparaciones asciende a 6.855.722 ptas. por lo que a juicio del arquitecto técnico procede la declaración del edificio en estado de ruina, criterio acorde con la Sección del Patrimonio Histórico Artístico. En virtud de lo anterior el Ayuntamiento dictó la resolución impugnada declarando en estado de ruina el inmueble sito en Plaza El Portillo nº ...

G) Por informe practicado en las actuaciones por el perito judicial Arquitecto J. G. L. se dejó constancia de que los forjados de techo planta baja y planta primera están afectados en su práctica totalidad por termitas habiendo perdido las vigas y rollizos de madera de capacidad importante, en las zonas coincidentes con cocinas y baños se observan daños por putrefacción de la madera. El valor actual de la construcción asciende a 14.490.921 ptas. y el total del presupuesto de reparación asciende a 11.188.480 ptas. también obra unido a las actuaciones prueba documental referente al informe del arquitecto Sr. E. B., quien a instancia de P. O. informa que el valor total de la edificación asciende a 11.928.342 ptas. y las reparaciones a 4.511.000 ptas.

TERCERO. – La primera cuestión a dilucidar, planteada por la actora consiste en considerar si en el presente procedimiento se ha seguido el procedimiento administrativo correcto por tratarse de una casa catalogada de Carácter Ambiental y no darse audiencia a los órganos competentes en la materia. Expuesto lo que antecede, la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985 de 2 de junio art. 1 apartado 2 establece que integran el Patrimonio Histórico Español los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, disponiendo en su art. 9 que gozarán de singular protección y tutela los bienes integrantes en el Patrimonio Histórico Español declarados de interés cultural por Ministerio de Ley Real Decreto de forma individualizada. En los referidos bienes es la administración del Estado quién está legitimada para intervenir en los expedientes que se susciten para impedir su derribo y suspender cualquier clase de obra o intervención a tenor del artículo 37 y siguientes de la referida Ley. Pero también dentro del Patrimonio Histórico Español se encuentran los bienes de carácter ambiental cuyas características se exponen en el art. 8.1.4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza incluyendo dentro de esta categoría los edificios que no tienen valor por sí mismos sino que son parte significativa de la imagen y carácter de determinados lugares del Casco Antiguo u otras zonas de la ciudad: tramos de calles, plazas, estableciéndose en su apartado 2 p.6 que la sustitución total de la edificación existente únicamente podrá realizarse en aquellos edificios que obtengan «la declaración de ruina» según el artículo 183/d la ley del Suelo, —referido al texto articulado aprobado por R.D. nº. 1346/76— y 18 y ss. del Reglamento de Disciplina Urbanística dicho precepto de la Ley del Suelo es de directa

aplicación al caso de autos al ser declarado anticonstitucional el art. 247 de la Ley del Suelo y ordenación urbana. Texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio por sentencia del Tribunal Constitucional 6/97 de 20 de marzo, si bien el referido artículo es de contenido coincidente con los artículos 18 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística y art. 183 de la Ley del Suelo aprobado por Decreto nº 1346/76 que dispone: «Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte declarará la total o parcial demolición previa audiencia del propietario y de los moradores salvo que inminente peligro le impidiera y como quiera que en el presente procedimiento administrativo se ha procedido a seguir los trámites pertinentes y se ha tramitado con la intervención, tal y como se ha dejado constancia de la sección del Patrimonio Histórico Artístico, es obvio que en el presente procedimiento se han seguido los trámites procesales pertinentes. Por ello no acaece la nulidad por supuestos vicios procesales a que aluden los actores.

Lo expuesto viene a dejar vacías de contenido las pretensiones que formulan los recurrentes en razón a aquellas medidas de conservación que pretende en razón de los arts. 245 y 246 del R.D.L. 1/92 de 26 de junio considerando que deberían haberse adoptado en relación a un edificio declarado de Carácter Ambiental por cuanto el análisis de las mismas no son el objeto de esta litis que es examinar si la declaración de ruina de dicho edificio se adecua a las prescripciones legales. Por ello el pronunciamiento de esta sentencia deberá referirse con exclusividad a la declaración de ruina que es a que se circunscribe la resolución recurrida, bien entendido que tal y como se pronuncia el STS (21-6-97) reproducido el contenido de la STS 15-10-92 «que declara: El deber de mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, resultante del citado art. 181.1 —L.S.— íntegra el contenido normal del derecho de propiedad, pero tiene su límite o momento de cesión en la situación de ruina definida en el art. 183, pues cuando resulta procedente la demolición del edificio se extingue, por incompatibilidad, el deber de conservación, lo cual no es obstáculo para la viabilidad de la imposición de obras o reparaciones de reconocida urgencia y de carácter provisional o excepcional, con la finalidad de atender la seguridad e incluso la salubridad del edificio en tanto esté habitado o en pie».

CUARTO. – En cuanto al cálculo de valores tenido en cuenta para proceder a la declaración del Edificio en estado de ruina al considerar la resolución recurrida que: «Como claramente se puede apreciar el 50% del valor actualizado del inmueble nº. ... perteneciente a la Plaza El Portillo sin tener en cuenta el valor del solar en el cual se ubica, es inferior al coste de las reparaciones necesarias en el mismo para que pueda seguir desempeñando sus funciones» lo que viene a significar que concurren las condiciones para proceder a la declaración de estado de ruina de acuerdo con el art. 183.2.b) del Decreto 9 de abril de 1976 nº 1346/76 Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, de redacción coincidente con el art. 247.2.a) del R.D.L. 1/1992 de 26 de junio. Dichas valoraciones tal y como son de ver en las resolución recurrida, tuviera como fundamento las que fueron tenidas en cuenta por el técnico municipal y no han sido desvirtuadas por la pericial practicada en autos, por el arquitecto Sr. L. L., puesto que si bien dicho perito llega a costes más elevados tanto en lo referente al valor actual del

edificio excluyendo el valor del suelo que asciende a 14.490.921 ptas., también, estima es superior el coste de las obras por evaluar dichos conceptos en la fecha que emitió el informe, siendo dichas obras precisas para que el edificio se mantenga en condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad para ostentar un estado adecuado a sus fines que alcanza el importe de 11.188.480 ptas., manifestándose por el perito al contestar la pregunta nº 12 de las formuladas por la actora que la totalidad de las obras incluidas en su informe, las considera imprescindibles. Por ello y dado que (STS 27-1-1998 declara «El art. 183.25 de la Ley del Suelo de 5 de abril de 1976 determina que se declarará en estado ruinoso una construcción, cuando el coste de reparación sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio supuesto conocido doctrinalmente como ruina económica caracterizada además de por el factor pecuniario, por el de la normalidad técnica de los medios o instrumentos de reparación de los daños del inmueble... Las reparaciones a tener en cuenta según reiterada doctrina jurisprudencia —sentencia 26 de julio y 26 de diciembre de 1990, 22 de octubre de 1991, son todas las necesarias para poner un edificio en condiciones de servir adecuadamente a sus fines». Por consiguiente a tenor de lo expuesto y utilizándose para el cálculo de valores de la ruina económica, los medios o instrumentos que sirven para la reparación de un inmueble viene a significar que carece de virtualidad la argumentación del recurrente quien pretende sustituir dichos parámetros por otros referentes al valor de reposición del edificio que considera debería ser incrementado por honorarios técnicos de arquitecto, aparejador, iva y tasas municipales por cuanto, aunque el edificio sea catalogado de Carácter Ambiental, dicha circunstancia, no implica la modificación de los conceptos anteriormente enumerados y que deben ser tenidos en cuenta en la declaración de ruina de un inmueble. Sentado lo expuesto, una vez determinado, los valores a tener en cuenta para determinar si un edificio se halla en estado de ruina es preciso remitirse a los informes periciales anteriormente referenciados que no quedan desvirtuados por el informe practicado a instancia de parte y unido a las actuaciones como documental de la parte actora, que no relaciona de forma detallada las deficiencias de que adolece el edificio y dado que según STS de (05.11.98) estima que «todo acto declaratorio de ruina legal encuentra su causa en una situación de hecho para cuya apreciación son esenciales los informes periciales a valorar art. 632 L.E.C. a la luz de las reglas de la sana crítica..., los dictámenes presuntamente más objetivos son en principio los de los técnicos municipales y peritos procesales nombrados por insaculación y acuerdo entre las partes no planteando problema alguno cuando ambos tipos de informes sean coincidentes y en el caso que aquí ocurre, aunque sean divergentes es preciso acudir a otros criterios, como pueden ser la fuerza coincidente de la argumentación de los informes... Por otro lado los dictámenes o informes técnicos prestados a instancia de la propiedad del edificio o de los ocupantes del mismo carecen en principio de eficacia probatoria suficiente para llegar a una convicción judicial adecuada a los fines pretendidos, puesto que tales dictámenes prestados sin la intervención de la contraparte, llevan en sí mismo dado su origen, la priorística tacha de parcialidad y subjetividad propios de los usualmente importantes intereses económicos en juego». Al hilo de lo anterior y aunque los informes periciales, municipal y pericial difieran en la cuantía de la reparación y valoración del inmueble, sin embargo en ambos infor-

mes, que gozan de los presupuestos de objetividad e imparcialidad, por lo que son básicos a los efectos de determinar el estado real del inmueble en el momento en que se emitieron, existe coincidencia en la argumentación que exponen respecto a las condiciones de salubridad, y seguridad en que se encuentra el edificio, considerando en ambos que concurren los requisitos de ruina económica por sobrepasar la valoración de las reparaciones el valor de la edificación excluido el suelo, lo que no es desvirtuado por la documental aportada por la recurrente así como por el resto de prueba practicada. En base a lo expuesto se desestima el recurso interpuesto.

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

FALLO

PRIMERO. – Desestimo el recurso número 475 de 1996 interpuesto por D^a P. O.O., D. E. F. G. Y D^a P. F. E. contra las resoluciones referidas en el encabezamiento de esta sentencia.

SEGUNDO. – 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.