
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso nº 1.276/1997. Sentencia de 30-12-2002

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

RUINA. DECLARACIÓN DE. EDIFICIO DE VIVIENDAS.

Informes técnicos de valoración contradictorios del arquitecto municipal y del perito judicial.

Ilma. Sra.
MAGISTRADA

D^a Isabel Zarzuela Ballester

En Zaragoza, a de treinta de diciembre de dos mil dos.

En nombre de S. M. el Rey.

Visto, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, Sección Primera, constituida con la Ilma. Sra. Magistrado de la misma D^a Isabel Zarzuela Ballester, el recurso número 1.276 de 1997, seguido entre partes; como demandante D^a A.I.A.R.V., representada por el Procurador D. J.S.C. y defendida por el Letrado D. A.B.N.; y como demandada EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por el Procurador D. F.P.A. y defendido por el Letrado D. F.R.T.

Es objeto de impugnación la resolución de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza, de 13 de junio de 1997, por la que se acuerda que no procede la declaración de ruina económica respecto del edificio principal destinado a tiendas en la C/ Royo.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: 8.252.848 ptas. (4.945,42 euros)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— La parte actora en el presente recurso, por escrito que tuvo entrada en la Secretaría de este Tribunal en fecha 31 de julio de 1997, interpuso recurso contencioso administrativo contra la resolución indicada en el encabezamiento de esta sentencia.

SEGUNDO.— Previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su interposición y recepción del expediente administrativo, se dedujo la correspondiente demanda, en la que tras relacionar la parte recurrente los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables concluía con el suplico de que se dictara sentencia por la que se declare no ser conforme a derecho la resolución impugnada y declare haber lugar al estado de ruina de todo el edificio destinado a vivienda designado con el número ... de la calle Mariano Royo Urieta.

TERCERO.— La Administración demandada, en su escrito de contestación a la demanda, solicitó, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimó aplicables, que se dictara sentencia desestimatoria del recurso interpuesto.

CUARTO.— Recibido el juicio 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 pendiente de señalamiento, se dictó providencia con fecha 14 de febrero de 2001, 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 con 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 proceso la resolución indicada en el encabezamiento de esta sentencia, por la que se acuerda que no procede la declaración de ruina económica respecto del edificio principal destinado a viviendas en la C/ Royo, conforme al artículo 183 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, confirmado por la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, y si procede declarar en estado de ruina económica la edificación destinada a mercado en el emplazamiento de referencia.

SEGUNDO.— El objeto del presente recurso no es otro que determinar si en el caso enjuiciado se dan las circunstancias que condicionan la declaración de ruina al amparo del citado artículo 183.2.b) —esto es, que el coste de la reparación sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas—, respecto a la totalidad del edificio destinado a vivienda y mercado designado con el número... de la calle Mariano Royo Urieta, por constituir una unidad predial, como alega la actora.

A estos efectos, debe ponerse de manifiesto que como ha tenido ocasión de señalar el Tribunal Supremo, en la denominada ruina económica las obras a computar son todas las necesarias para dejar la edificación en las debidas condiciones de seguridad, habitabilidad y ornato público; razón por la cual estas últimas no pueden ser excluidas del computo —sentencia de 13 de junio de 2000—. Siendo en todo caso el Tribunal, el que ha de enjuiciar con los elementos de que dispone en el momento de dictar la resolución y referido al estado de edificación al tiempo de dictarla, si el inmueble se encuentra o no en estado ruinoso, valorando ponderadamente todos los elementos de juicio de que disponga y de modo fundamental los informes periciales emitidos tanto en el expediente administrativo como en el proceso.

Y que si bien es cierto que reiterada jurisprudencia admite tal posibilidad de declarar la ruina parcial del inmueble, ello es así, única y exclusivamente, en el supuesto de que los diversos elementos arquitectónicos unidos que pueden conformar un inmueble no constituyan una «unidad predial». En tal sentido la sentencia de 13 de noviembre de 1996 declara que «según la doctrina jurisprudencial, absolutamente consolidada, el concepto de unidad predial entraña que todos los elementos arquitectónicos, estructural o funcionalmente relacionados, forman un cuerpo constructivo único; es decir, existe cuando en las partes de que se compone la construcción no concurre la circunstancia de ser cuerpos de edificación física y arquitectónica independientes que posibiliten la segregación de alguno de ellos para su derribo sin detrimento de los otros; de manera que la ruina parcial es una excepción que sólo puede darse en el caso de edificaciones complejas con dos o mas cuerpos estructural y funcionalmente separables, autónomos e independientes (Sentencias de 1 de junio de 1993, 17 y 21 de septiembre, 19 de octubre de 1994 etc.)».

TERCERO.— En el presente caso, a la vista de los distintos informes emitidos en vía administrativa y judicial y de las fotografías a ellos incorporadas, cabe apreciar en el inmueble en cuestión la existencia de dos cuerpos estructural y funcionalmente separables, autónomos e independientes, que constituyen cuerpos constructivos distintos y de distintas épocas, de manera que no forman la pretendida unidad predial ni puede extenderse, en principio y por esta vía, la ruina económica declarada en la resolución impugnada respecto al edificio destinado a mercado. Lo contrario tampoco se deduce del informe pericial judicial cuando señala que «no tiene sentido separarlas a la hora de calcular, tanto el valor de la edificación, como los costes de reparación de la misma, por lo que entiendo que deben considerarse una sola finca» (pág. 48), como señala la recurrente, porque tal deducción no modifica la realidad física del inmueble y es emitida después de señalar que «desde el punto de vista estrictamente constructivo, se pueden considerar dos elementos distintos: las dos viviendas y la parte de locales de la planta baja situados bajo ellas por una parte, y la parte trasera del local nº 2 y el actual espacio destinado a mercadillo por otra»; ni altera los requisitos que jurisprudencialmente se exigen, según se ha señalado con anterioridad, para que pueda apreciarse la pretendida unidad predial; tampoco es decisivo a tal efecto, sino todo lo contrario, que los arquitectos y perito tuvieran que acceder físicamente al interior del mercado por un agujero practicado por los primeros en el muro de separación entre ambos edificios para acceder al interior del mercado al carecer de puerta de comunicación y ser impracticable la puerta de acceso al mercado desde la calle Royo.

Conforme a lo acabado de expresar, se puede afirmar sin duda alguna razonable, que el edificio objeto de esta litis está constituido por cuerpos distintos el destinado a mercado y el destinado a viviendas y locales comerciales totalmente independientes con separación funcional y estructural, por lo que respecto del primero cabe hablar de su ruina parcial, como contempla la resolu-

ción recurrida, conforme a lo previsto en el art. 183 de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976, y en tal sentido es conforme a derecho.

CUARTO.— Ahora bien, respecto a la ruina económica del edificio destinado a viviendas, la principal dificultad que en casos como el presente suele surgir para poder o no apreciar su existencia viene determinada por las discrepancias que se dan con frecuencia entre los distintos dictámenes periciales emitidos, lo que ha motivado una reiterada doctrina jurisprudencial en la que se advierte cierta preferencia por los informes emitidos por los técnicos municipales y, sobre todo, por los evacuados por peritos designados dentro del proceso judicial, ya por conformidad de las partes ya por insaculación, en los que en principio, la absoluta imparcialidad es francamente presumible; y en particular en los judiciales por las garantías de contradicción, posibilidad de recusación de los peritos, de adicionar los extremos de prueba propuestos por cada parte, y de solicitar aclaraciones en el acto de rendición de la pericia. Así, la sentencia de 17 de enero de 1997 declara que «el criterio fundamental a tener en cuenta en el contenido de la prueba pericial examinada a los efectos de la sana crítica, es el de la independencia de los técnicos respecto a los intereses en juego, ya que ello constituye, de principio, una evidente garantía y seguridad de la imparcialidad de sus actuaciones, y en tal sentido —S.S. T.S. 12-12-1989, 19-2-1990, 8-3-1993— los informes emitidos por los órganos técnicos municipales como por los peritos procesales con las garantías establecidas en los arts. 630 y siguientes de la Ley Rituaria Civil gozan de unas garantías de imparcialidad, superiores a las de los formulados por técnicos designados por las partes emitiendo a su instancia los oportunos informes, debiendo también atenderse, por supuesto, a la fuerza convincente de los razonamientos que contengan sus informes y a su armonía o disfunción respecto al resto de los elementos probatorios existentes».

Con base a tal doctrina han de considerarse en el presente caso carentes de eficacia probatoria suficiente, a los fines que se pretenden, los informes presentados por la recurrente y propiedad del edificio —que fijan el valor del 50 % de la edificación en 6.778.835 pesetas y el coste de la reparación en 8.989.781 pesetas—. Y, por el contrario, se ha de conceder valor prevalente a los dictámenes emitidos tanto por el Arquitecto Municipal como por el designado en el curso de estos autos D. A.L.S., si bien difieren en cuanto a las cantidades en que cifran el valor de las reparaciones necesarias y el valor del edificio. Así, el primero cifra el 50 % del valor de la edificación en 4.126.424 pesetas y en 3.277.578 pesetas el coste de las obras de reparación; y el citado perito judicial fija el 50 % del valor actual del edificio de viviendas en 3.233.264 pesetas y el coste de reparación en 4.904.747 pesetas —en las que incluye, de acuerdo con la jurisprudencia reciente, citando al efecto algunas sentencias, lo que a su entender son necesarias para la seguridad, habitabilidad y ornato públicos—.

Ciertamente, el informe del Arquitecto Municipal y el del perito judicial, difieren entre sí, y si bien ofrecen en principio suficientes garantías de imparciali-

dad, se estima más convincente el del Sr. L.S., atendiendo a racionalidad de sus fundamentos, además de ser el más reciente y, en consecuencia, el que mejor permite apreciar el estado actual del edificio —en este sentido la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de mayo de 1993, con cita de otras anteriores, señala que el estado de ruina tiene un carácter dinámico y evolutivo, de donde se deriva que las valoraciones a tener en cuenta no son las del momento inicial del expediente, sino las mas cercanas al momento en que se decide o falla—. Por todo lo cual no puede sino concluirse que el edificio en cuestión se encuentra en estado legal de ruina, por lo que el Acuerdo impugnado ha de estimarse no ajustado a derecho.

QUINTO.— No hay motivos que determinen un especial pronunciamiento en cuanto a costas.

En atención a lo expuesto, este Tribunal ha resuelto pronunciar el siguiente:

FALLO

PRIMERO.— Estimar el recurso contencioso-administrativo número 1.276 de 1997, interpuesto por D^a A.I.A.R.V., contra la resolución indicada en el encabezamiento de esta sentencia, la cual se anula por no ser conforme a derecho

SEGUNDO.— Declarar haber lugar al estado de ruina del edificio destinado a vivienda designado con el número... de la calle Mariano Royo Urieta.

TERCERO.— No hacer especial pronunciamiento en cuanto a costas.

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