
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN CUARTA DE REFUERZO
Recurso nº 1460/1998. Sentencia de 29-11-2002

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

RUINA INMINENTE. DECLARACIÓN DE. EDIFICIO.

Solicitud de resarcimiento de daños y perjuicios como consecuencia de derribo ordenado.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Javier Albar García

MAGISTRADOS

D. José Alfonso Tello Abadía (*ponente*)
D. Juan Carlos Zapata Híjar

En la Ciudad de Zaragoza a veintinueve de noviembre de dos.

Vistos por la Sección Cuarta de refuerzo de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, los presentes autos de Recurso contencioso-administrativo nº 1460/98, seguidos a instancia de D. O.E.M. representado y defendido por el Letrado Sr. P.M., contra la Resolución del Teniente de Alcalde Delegado del Area de Urbanismo, Medio Ambiente e Infraestructuras del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 25/11/1998 declarando en estado de ruina inminente el inmueble sito en la calle San Agustín de esta Ciudad de Zaragoza. Representando al Ayuntamiento de Zaragoza el Procurador Sr. P.A. y con defensa del Letrado Consistorial Sr. R.T.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— Con fecha 27/11/1998 fue turnado a esta Sala escrito interponiéndose recurso contencioso administrativo por el actor contra la resolución señalada más arriba. Mediante proveído de fecha 01/12/1998, se tuvo por interpuesto el recurso contencioso administrativo, y se reclamó el expediente administrativo, publicándose los correspondientes edictos. Tras la recepción del expediente administrativo, se dio traslado a la actora para deducir la demanda, presentándose con fecha 18/05/1998 y en la que se suplicaba se declare nulo el acto impugnado y consecuencia de ello se indemnice al actor en la cantidad de tres millones de pesetas o en aquella otra que se establezca en ejecución de sentencia. Mediante proveído de fecha 20/05/1999 se tuvo por formalizada la demanda y se dio traslado a la Administración demanda para que contestase a la demanda, trámite que evacuó con fecha 15/06/1999 en la que interesaba la desestimación de la demanda. Tras recibirse el recurso a prueba se practicó la que consta en autos, y después de presentar las partes por su orden escritos de conclusiones, en fecha 21/12/1999, quedó pendiente de señalamiento. Mediante Acuerdo de la Presidencia de la Sala 2/09/2002 se constituyó la Sección Cuarta de refuerzo a la que se atribuye-

ron entre otros el presente recurso. Mediante proveído de fecha 30/10/2002 se designaba nuevo ponente y se señalaba para votación y fallo el pasado 21/11/2002, fecha en que tuvo lugar la expresada diligencia.

SEGUNDO.– En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales y su cuantía es indeterminada.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.– Se plantean en el presente recurso contencioso administrativo dos cuestiones, de un lado pretende la nulidad de la resolución municipal por la que se declaraba en estado de ruina inminente el edificio sito en esta Ciudad, calle de San Agustín, a lo que añade una pretensión de resarcimiento de daños y perjuicios sufridos como consecuencia del derribo ordenado y llevado a cabo. Así mantiene que en realidad el edificio no se encontraba en la situación de ruina inminente en la forma que pretendía la Administración y para su acreditación acompañó al escrito de interposición del recurso contencioso administrativo un informe emitido por un Arquitecto, en el que se observa la falta del visado del Colegio correspondiente. A esto añade que la situación a la que llegó el edificio fue porque el Ayuntamiento permitió que no se efectuara obra alguna en el edificio; en el estado de abandono del edificio contiguo y a su derribo sin adoptar las oportunas medidas de seguridad para con la casa contigua, motivadas todas estas circunstancias por la desidia del Ayuntamiento.

Para una adecuada resolución de la cuestión planteada será conveniente acudir al examen del expediente administrativo, así se observa que a fecha 1/07/1998 se emite informe por arquitecto municipal en el que se indica la necesidad de requerir la ejecución de determinadas obras en el inmueble, que se concretan en: consolidar galerías y eliminar riesgos de caídas de objetos al patio. Por resolución de 11/09/1998 la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza requirió para la ejecución de las mencionadas obras otorgando un plazo de tres meses para su realización. De manera que el plazo debía concluir el día 11/12/1998.

Pues bien, antes de que concluyese el plazo señalado, el día 22/11/1998 sobre las 5 horas, consta que la Policía Local acudió al inmueble sito en la calle San Agustín, donde se encontraban los bomberos quienes ante las deficiencias observadas procedieron al desalojo de los vecinos, señalaban también en su informe que después se personó el arquitecto de guardia del Ayuntamiento, señalaban también que el motivo según la manifestación de un morador al que identificaba como A. F. V. era que una hora antes, éste había oído un fuerte ruido de crujido, que había sentido como vibraba el suelo y las paredes de la finca, originándose unas grietas de relevante consideración. Consta también al folio 14 del expediente administrativo el informe de la actuación emitido por el Servicio contra Incendios, de Salvamento y Protección Civil, en el que tras recogerse las manifestaciones del vecino ya conocidas, señalan que proceden a una inspección y que encuentran grietas en la totalidad de habitaciones de la vivienda, que les lleva pensar que se esta produciendo un

cedimiento, señalan también que afecta especialmente a la zona interior del edificio, por lo que proceden a su desalojo.

Consta también en el expediente administrativo el informe emitido con fecha 23/11/1998 por el arquitecto de guardia que había acudido al inmueble a las 5 horas del día 22/11/1998. En su informe señalaba la existencia de grietas de cierta consideración en el interior del edificio en las plantas primera y segunda, con especial incidencia en el entorno del patio de luces, afectantes en menor medida a la medianería oeste, en la que al parecer, se había derribado un edificio. Señalaba que en esa misma noche se habían producido lesiones en el edificio y que además existía apariencias de otras patologías de consideración.

El día 24/11/1998 por técnicos de la Unidad de Registro de Solares, Terrenos sin urbanizar y conservación de edificios se emitió informe en el que se concluía la procedencia de la declaración del edificio en estado de ruina inminente. En dicho informe se abunda en los agrietamientos referidos en el informe anterior y se añade: «Se apreció la existencia de vigas de madera correspondientes a las galerías recayentes al patio interior de luces en avanzado estado de pudrición, habiendo perdido varias de ellas su capacidad portante y existiendo un grave riesgo de hundimiento incontrolado; igualmente se apreciaron deformaciones importantes de los forjados en varias viviendas, concretamente en la zona posterior en la cual se sitúan las cocinas de las viviendas, dichas deformaciones parecen acusar deformaciones y pérdida de la capacidad resistente de la madera que compone dichos forjados, pudiendo ocasionarse hundimientos incontrolados de parte de dichos forjados. Por último, en el suelo del zaguán se observó la existencia de irregularidades en su nivel, las cuales pueden ser debidas a fugas y filtraciones de la red de vertido como ya se había dicho antes el técnico concluyó que procedía su declaración del estado de ruina inminente. A continuación y con fecha 24-11-1998 se dictó la resolución aquí impugnada por la que se declaraba dicha ruina inminente.

Frente a ello el recurrente aporta el informe que se ha señalado más arriba, en el que se diverge del informe municipal solo se reconoce la existencia de irregularidades en el nivel del zaguán y la existencia de una grieta en medianería junto al solar adyacente pero exclusivamente a la altura de la planta primera. Rechaza la existencia de patologías apreciables y concluye que no existe ningún peligro ni que vaya a producirse un mayor deterioro que el existente en un periodo razonable de tiempo.

SEGUNDO.— Entrando en el examen de sí concurrían o no los requisitos necesarios para declarar el edificio en cuestión en estado de ruina inminente, debe comenzarse por recordar que como declara el Tribunal Supremo en su sentencia de 2 de febrero de 1993 (RJ 1993\883), con cita de otras anteriores, «la ruina inminente, supuesto de estado ruinoso que puede o no coincidir con lo previsto en los aps. a), b) y c) del artículo 183.2 de dicho Texto Refundido —el aprobado por RD 1346/1976, de 9 de abril—, implica una situación de un edificio o construcción que ofrezca un deterioro que haga urgente su demolición y exista peligro para las personas y los bienes con la demora que supondría la tramitación de un expediente de ruina normal, siendo por consiguiente sus elementos defi-

nitórios, por una parte, una situación de deterioro físico del inmueble o construcción, afectante de tal modo a su seguridad, que determine verdadera urgencia en su demolición, y por otra, la existencia de un peligro actual y real para las personas o las cosas que también la determine». Afirmandose por dicho Tribunal en la sentencia de 27 de octubre de 1998 que «la situación de ruina de un edificio reconocida en un acto administrativo, ya venga especificada como inminente, o como técnica, económica o urbanística —artículo 183 de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976— que pueden o no concurrir conjuntamente, no es sino la constatación de un estado de hecho, para cuya apreciación son estrictamente indicativos los informes periciales valorables —artículo 632 de la Ley de Enjuiciamiento Civil— a la luz de las reglas de la sana crítica, porque para la adecuada ponderación de los hechos determinantes del estado legal de ruina de una edificación es preciso estar en posesión de especiales conocimientos técnico-arquitectónicos habiéndose de matizar, que el estado de ruina es una cuestión de puro hecho objetivo, es decir, independiente de las causas o motivos que pudieron haberla originado», añadiendo que «en el informe de cada perito o dictamen de experto técnico, valorado con arreglo a normas de sana crítica, ha de tenerse en cuenta —sentencias de 5 de febrero de 1979 (RJ 1979\291), 19 de marzo de 1986 (RJ 1986\1839), 4 de marzo de 1996 (RJ 1996\2018), 2 de julio de 1996 (RJ 1996\6128), etc.— que el dictamen de los técnicos municipales ha de conferírsele, en principio, un valor superior de convicción, respecto de los emitidos a instancia de las partes, porque aquéllos, como asistentes técnicos de la autoridad que decide, están alejados de los intereses privados en pugna, por lo que cabe presumir en ellos una mayor dosis de objetividad».

En el supuesto que nos ocupa, como se ha dicho mas arriba si bien se había acordado una orden de ejecución mediante resolución de 11 de septiembre de 1998, es lo cierto que todavía no había transcurrido el plazo de tres meses concedido por la resolución municipal para ejecutar las obras. Debe tenerse también presente la especial situación que se produjo en la madrugada del día 22 de noviembre que hizo precisa la asistencia de la Policía Local, de los Bomberos, cuyo informe consta al folio 14 del expediente Administrativo y del Arquitecto que estaba cubriendo el servicio de guardia. Presencia que vino justificada por el aviso de un vecino como consecuencia de un crujido y de la sensación de movimiento del edificio. Posteriormente se emitieron hasta dos informes de los que resulta una complicada situación del edificio: señalan la existencia de abundantes agrietamientos de vigas de madera en avanzado estado de pudrición; de deformaciones en los forjados de las viviendas que incluso afectaban a la capacidad resistente de la madera que componen los forjados.

Estos daños reflejados por los informes técnicos municipales pretenden combatirse con un escueto informe de parte en el que no se reconoce más que una grieta en la medianería e irregularidades en el suelo del zaguán, pretendiendo con dicho informe combatir los más detallados de los arquitectos municipales e incluso del informe del Servicio contra Incendios (Bomberos), informes que no han sido debidamente desvirtuados y que por tanto deberán prevalecer frente al de parte.

En conclusión, la Sala estima debidamente acreditadas las circunstancias que justificaban la declaración de ruina inminente impugnada.

TERCERO.— La actora pretendía también el resarcimiento de daños y perjuicios al entender que la ruina del inmueble de la Calle San Agustín se debía a la incurría del Ayuntamiento de Zaragoza a la hora de controlar las ordenes de ejecución en los edificios colindantes y el derribo incontrolado de alguno de ellos.

En fase probatoria se aportaron diversos expedientes seguidos ante el Ayuntamiento de Zaragoza relativos a los números ... de la misma Calle de San Agustín centrando la cuestión en el numero ... es cierto, que se habían adoptado vanas ordenes de ejecución, alguna de la cuales si que había sido cumplida. No consta el cumplimiento del requerimiento de 13-03-1996 a pesar de su reiteración a 28-04-1997 y a la ampliación de la orden de ejecución con fecha 22-05-1998. No consta que dichas obras se ejecutaran y ya desde el mes de septiembre de 1997 la propiedad venía diciendo que no iba a ejecutar las obras por su intención de demoler lo edificado. No es hasta el día 24-11-1998 cuando el arquitecto municipal con ocasión de su visita al inmueble de la Calle San Agustín, emite su informe interesando la declaración de ruina inminente, posteriormente acordada por la Administración.

De la documentación aportada resulta la existencia de un deficiente estado de conservación en los números ... de la Calle San Agustín, pero sin embargo nada se ha acreditado sobre la relación o interdependencia entre la ruina de uno de los edificios y la del colindante. Tampoco se ha acreditado que algunos de los daños que pudiera presentar el inmueble número ... sea debido a un incontrolado derribo de la finca número ...

En conclusión, la Sala no estima acreditado que la ruina viniera provocada por un incumplimiento de sus obligaciones por parte del Ayuntamiento, por lo que no existe motivo alguno para estimar la pretensión indemnizatoria formulada por la actora.

CUARTO.— En materia de costas no se aprecian motivos que justifiquen la imposición a ninguna de las partes.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación, la Sala acuerda el siguiente:

FALLO

PRIMERO.— Desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por D. O.E.M., contra la Resolución del Teniente de Alcalde Delegado del Area de Urbanismo, Medio Ambiente e Infraestructuras del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 25/11/1998 declarando en estado de ruina inminente del inmueble sito en la calle San Agustín de esta Ciudad de Zaragoza. Por estar la actividad administrativa ajustada al Ordenamiento Jurídico.

SEGUNDO.— No imponer las costas procesales a ninguna de las partes.

Así por esta nuestra sentencia de la que se llevará testimonio a los autos de su razón y contra la que no puede interponer recurso ordinario alguno.