
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso nº 454/1998. Sentencia de 7-05-2002

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

RUINA. DECLARACIÓN DE. ECONÓMICA.
Deber de conservación de la propiedad urbana.
Criterios de valoración económica.

Ilma. Sra.
MAGISTRADA

D^a Nerea Juste Díez de Pinos

En Zaragoza, a siete de mayo de dos mil dos.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de impugnación el acuerdo del Ayuntamiento de Zaragoza de 12-12-97 por el que se declaró en estado de ruina económica la finca sita en la C/ Pignatelli.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— La actora mediante escrito presentado el 27 de marzo 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 nula o en su caso se anule la resolución adoptada.

TERCERO.— La Administración demandada, y parte coadyuvante en su contestación a la demanda, después de relacionar los hechos y fundamentos de derecho suplicaron que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto solicitándose por la parte coadyuvante se impusiera costas al actor.

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 13-09-01, 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.— El acuerdo del Ayuntamiento de Zaragoza de 12-12-97 por el que se declaró en estado de ruina económica la finca sita en C/ Pignatelli.

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

A) Con fecha 26-12-95 a requerimiento verbal se realizó visita de inspección al edificio sito en C/ Pignatelli, por los servicios del Ayuntamiento, con intervención del Cuerpo de Bomberos ante el desplome de un tabique de la vivienda exterior, ocasionado por la acción horizontal del suelo y el desenfalcado del mismo techo. Los daños que presenta el edificio son entramados en suelo 100%, cubiertas, 100% entramado y material de cubrición, galerías y patios de luces, suministro de agua potable incluida acometida y red de saneamiento vertical y horizontal requiriéndose a la propiedad con fecha 28-12-95 para que realizase las reparaciones de los daños enunciados.

B) Por visita de inspección de 22 de febrero de 1996 se constató que el tabique desplomado se hallaba reconstruido, no obstante las obras requeridas el 28-12-95 no habían sido realizadas.

C) Por resolución de 13-03-96 se vuelve a requerir a la propiedad para la ejecución de las obras referidas a la vez que se le incoaba expediente de sanción.

D) Con fecha 08-05-96 por parte de la propiedad del inmueble se solicitó que se declarase en ruina el edificio sito en C/ Ramón Pignatelli de esta ciudad acompañando informe técnico del estado en que se encontraba el edificio.

E) El Servicio de Disciplina Urbanística en fecha 26.11.97 de conformidad con el informe efectuado por el Arquitecto Técnico Jefe de Sección y del Arquitecto Técnico Jefe de Unidad del Ayuntamiento de Zaragoza en fecha 08-09-97 de que procedía a la declaración de estado de ruina del inmueble sito en la C/ Pignatelli, procedió el 04-12-97 a citar a F. M. S. para que en el plazo de 15 días formulase las alegaciones que estimara oportunas en defensa de sus intereses, así como para recoger las fotocopias que había solicitado, lo que el actor llevó a efecto el 10-12-97, acordándose con posterioridad la resolución recurrida.

F) En el informe pericial judicial practicado el Arquitecto M. J. I. N. se dejó constancia de que el inmueble está muy deteriorado, sobre todo en la parte posterior donde se aprecian grietas en muros, pilares, tabiques, cubiertas semihundidas, daños en los forjados, revestimientos interiores y exteriores en franco deterioro, instalaciones fuera de uso, carpinterías dañadas o desaparecidas, humedades en muros, la estructura se encuentra afectada en algunas zonas,

sobre todo en cubiertas y planta de buhardillas, realizando la valoración o coste de reposición de la actual edificación sin contar con el valor del suelo en 19.196.416 ptas. y ascendiendo el importe de las obras de consolidación y reparación para garantizar las condiciones de seguridad, estabilidad, salubridad y habitabilidad de la edificación en 27.824.116 ptas. también obra en las actuaciones prueba documental referente al informe del Arquitecto Técnico Sr. J. B. C., quien a instancia del actor informa que el valor de reposición del inmueble es de 39.686.202 ptas. y el valor de las reparaciones asciende a 11.188.439 ptas.

TERCERO.— Los motivos argüidos por la recurrente para que se deje sin efecto la resolución recurrida consiste en considerar: 1º) Defectos formales en el expediente administrativo que le han ocasionado indefensión; por dejar a la actora sin trámite de audiencia privándole de poder presentar un informe técnico de acreditación de que el inmueble no debía haber sido declarado en estado de ruina. A lo expuesto añade que puede haber terceras personas arrendatarias también perjudicadas no sólo porque no se les notificó personalmente la apertura de expediente contradictorio, sino porque no se les notificó en forma alguna la resolución 12-12-97; 2º) No muestra su conformidad con el cálculo de valores para proceder a la declaración del edificio en estado de ruina, entendiéndose que de acuerdo con los informes técnicos aportados por la actora la reparación de los defectos afectantes a la seguridad, estabilidad, salubridad y habitabilidad no superan el 50 % del valor actualizado del inmueble.

A lo expuesto se oponen las partes demandadas. Sentado lo anterior, el examen del expediente tramitado revela inequívocamente que el actor fue notificado y citado para que compareciera en el expediente de ruina. En consecuencia no se le ha acarreado indefensión puesto que se le ha dado trámite de audiencia y prueba de ello es que fue citado en este para que formulase alegaciones, lo que puede llevar a efecto, sin que las irregularidades de que adolece el expediente, obstan a la realidad de la audiencia del interesado y la observancia del principio de contradicción tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo en Sentencia de 15-10-96. Habiendo tenido la posibilidad de presentar informe contradictorio, tal y como ha llevado a efecto en el procedimiento judicial, tampoco la parte actora puede argüir en defensa de sus propios intereses, los supuestos defectos procesales que conciernen, según expone, al resto de los interesados en el expediente, cuyos ocupantes estima no han sido debidamente notificados algunos de ellos, ni existió en relación a las mismas trámite de audiencia, ni notificación de la resolución recurrida en este procedimiento, puesto que el actor carece de legitimación para defender los intereses de terceros, ajenos a la relación jurídico procesal que ostenta, lo expuesto se deduce de lo declarado por el Tribunal Supremo en Sentencia de 06-02-01 así mismo a lo manifestado hay que añadir que los interesados han sido citados para poder comparecer en el procedimiento judicial y defender sus intereses.

CUARTO.— En cuanto al cálculo de valores la resolución recurrida llega a la conclusión de que el 50% del valor actualizado del inmueble, sin tener en cuenta el valor del solar en el cual se ubica, es inferior al coste de reparaciones nece-

sarias 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 ruina, de acuerdo con el art. 183.2.b) del Decreto de 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 RDL 1/1992 de 26 de junio. Dichas valoraciones, tuvieron 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 perito judicial M. J. I. N., puesto que, aun cuando el importe anteriormente consignado se le añadiera el porcentaje atinente a los gastos generales y beneficio industrial, es claro que de los datos anteriormente consignados el coste de reparación sería superior al 50% del valor actual del edificio, lo que coincide, en cuanto a la proporción establecida con el informe efectuado por el técnico de la propiedad así como con la valoración efectuada por los técnicos municipales que concluyen en el cincuenta por ciento del valor actualizado del inmueble que fijan en 17.286.547 ptas. es inferior al coste de las reparaciones precisas que señalan en la cantidad de 23.980.479 ptas. a los efectos de determinar la relevancia de los mismos para llegar a una adecuada convicción en cuanto a los hechos, Sentencia del Tribunal Supremo de 05-11-98 declara que: «todo acto declarativo de ruina ilegal encuentra su causa, en situación de hecho para cuya apreciación son esenciales los informes periciales a valorar art. 632 LEC a la luz de las reglas de la sana crítica ... los dictámenes presuntamente mas 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 puede ser la fuerza coincidente de la argumentación de los informes...Por otro lado los dictámenes e 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 inicialmente importantes intereses económicos en juego». Al hilo de lo anterior aunque los informes periciales municipales y pericial judicial difieran en cuanto al valor del edificio y costes de reparaciones, lo expuesto se justifica en el progresivo deterioro a que según manifiesta el informe pericial judicial se halla sometido el inmueble, sin embargo en ambos informes que gozan de los presupuestos de objetividad e imparcialidad, por los 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 seguridad y salubridad del edificio, considerando en ambos que concurren los requisitos de ruina económica por sobrepasar la valoración de las reparaciones el 50% del valor de la edificación excluido el valor del suelo, lo que no queda desvirtuado por el informe técnico aportado por el recurrente y resto de la 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 454 de 1998, interpuesto por D. F. M. S. contra la resolución referida 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 llevara testimonio a los autos principales, lo pronuncio, mando y firmo.