
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso de apelación nº 278/2007. Sentencia de 6-05-2009

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

DECLARACIÓN DE RUINA ECONÓMICA. DOCTRINA DEL TRIBUNAL SUPREMO SOBRE LA AUDIENCIA GENERADORA DE INDEFENSIÓN.

Incoación de ruina económica ajustada a derecho.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Ricardo Cubero Romeo

MAGISTRADOS

D. Jesús María Arias Juana

D^a. Isabel Zarzuela Ballester

D^a Nerea Juste Díez de Pinos (*ponente*)

En Zaragoza, a seis de mayo de dos mil nueve

En nombre de S.M. el Rey.

Visto, por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, integrada por los Magistrados que al margen se relacionan, el recurso de apelación nº 278/07, interpuesto por el apelante U.G.S., S.L. representado por el Procurador D. I.G.N. y defendido por el Letrado D^a S.F.G., y como parte apelada EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora D^a N.C.A. y defendida por la Letrada D^a M.J.P.S., y COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ Jesús Comín de Zaragoza, representada la Procuradora D^a P.S.M. y defendida por el Letrado D. G.M.A.

Es objeto de apelación la sentencia de 21/05/2007 dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número Uno de los de Zaragoza, en el Procedimiento Ordinario nº 346/2005 por la que se desestima el recurso Contencioso Administrativo interpuesto por U.G.S., S.L. y se declara conforme a derecho el acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 7/6/2005 que acordó declarar en estado de ruina económica a la edificación sita en C/ Jesús Comín de ésta ciudad (expediente 117.982/2004) sin efectuar expreso pronunciamiento en relación a las costas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— El citado Juzgado de lo Contencioso-Administrativo dictó la mencionada Sentencia, que notificada a las partes fue recurrida por la parte actora apelante que suplicó que estimando las pretensiones de la actora se revoque la sentencia de instancia: 1^º) Se declare la Nulidad de la Resolución objeto del recurso en cuanto a la declaración en estado de ruina económica del edificio, o en su caso se anule, por no ser ajustada a derecho. 2^º) Se declare la nulidad del expediente administrativo, por no se ajustado a derecho, y haberse dictado

además prescindiendo de las normas que rigen el procedimiento legalmente establecido, ya que no se ha concedido el preceptivo trámite de alegaciones a todos los interesados a los que afecta el mismo, en concreto, al no haberse notificado el expediente a los inquilinos de las dos viviendas o pisos que se encuentran habitados y ocupados por constituir su vivienda habitual y permanente, con los cuales se mantuvo directamente la visita del técnico municipal en la inspección del edificio (art. 34 Ley 30/1992 y 191.1 de la Ley 5/1999); y además por cuanto tampoco se les notificó a dichos inquilinos en la forma prevenida en el art. 49 de la LJCA (Falta de emplazamiento a los inquilinos del inmueble para poder personarse como parte en el proceso). 3º) Se declare la nulidad del expediente administrativo, desde la resolución de Gerencia de Urbanismo de fecha 29 de octubre de 2004 por la que se ordena abrir expediente contradictorio de ruina, por no ser ajustada a derecho, al contravenir la prohibición legal contenida en el art. 5 punto 4º de la Ordenanza Municipal reguladora del Deber de Conservación de Edificación, y el art. 187.2 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón (que prohíbe admitir expediente de ruina una vez adoptada la orden de ejecución de obras). 4º) Dejar sin efecto y anular el informe técnico del arquitecto municipal, en cuanto a la totalidad de las valoraciones y conclusión de ruina económica, por cuanto a las partidas de valoración que exceden de lo ordenado por del art. 45 de la Ordenanza Municipal del Deber de Conservación de la Edificación, (infringe la citada norma), por incluir partidas que no exige la ley como «Obras de reparación necesarias» y, además, porque no ha tenido en cuenta para determinar el valor actual del inmueble las partes de edificio que ya se encuentran plenamente rehabilitadas, es decir, el valor actual y real de los pisos bajo izquierda y mitad de almacén en planta baja, y 1º derecha (antes izquierda) que se encuentran ya totalmente rehabilitados, habitados y en perfecto estado de conservación y habitabilidad, y las partes comunes del edificio que ya se han rehabilitado en cumplimiento de parte de la orden de ejecución en consecuencia, contraviene el tenor de la Ley Urbanística de Aragón, resultando dicha valoración no ajustada derecho, tanto en cuanto al valor actual del edificio, como cuanto al valor del coste de las obras de reparación necesarias. 5º) Como consecuencia de los anteriores pronunciamientos, se anule en todo caso se deje sin efecto la Orden de Demolición del Edificio contenida en la Resolución del recurso, dado que el propio Acuerdo de Gerencia recurrido, en su Antecedente 5º (circunstancias urbanísticas y técnicas) reconoce que no existe ninguna circunstancia que aconseje la demolición del edificio ni por ruina urbanística, ni tampoco por ruina técnica, añadiendo que «todos los daños relacionados en el citado acuerdo son reparables técnicamente en la actualidad». Y todo ello, con expresa condena en costas a la administración recurrida.

SEGUNDO.— Admitido a trámite el recurso, se dio traslado del mismo a los apelados que suplicaron se tenga por impugnado el recurso de apelación interpuesto debiendo desestimarse en su integridad y se mantenga la sentencia de instancia con imposición de costas a la parte apelante.

TERCERO.– Remitidas las actuaciones con emplazamiento de las partes, fue señalado para votación y fallo del recurso el día 30 de abril de 2009.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.– Los motivos argüidos por la parte apelante para que, con revocación de la sentencia recurrida se estimen sus pretensiones, consisten en considerar que: a) El recurso de apelación interpuesto se constriñe al acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 7/6/2005 por el que se declaró en estado de ruina económica la edificación de la C / Jesús Comín de esta Ciudad, en base a determinados motivos, siendo uno ellos el acto de trámite de apertura del expediente contradictorio por hacer suyo el argumento que esgrime la sentencia de instancia de que dicho acto es inimpugnable fuera del recurso contra el acto definitivo, que es la única resolución que puede constituir el objeto del proceso, estimando que debe alegarse la oposición al acto de trámite que no determine la imposibilidad de continuar un procedimiento o produzcan indefensión o perjuicio irreparable a derechos o intereses legítimos, al plantearse frente a la resolución que ponga fin al procedimiento. b). Estima que la sentencia recurrida no resuelve la totalidad de los pedimentos que se contienen en el suplico de la demanda, pues, se planteó la nulidad del expediente por falta de audiencia de los inquilinos arrendatarios de dos pisos, quienes no han podido ni comparecer ni ser parte en el expediente administrativo a pesar de tener un evidente interés legítimo en la tramitación y conclusión de expediente. c) Pone de relieve que, tal y como prevé el artículo 187.p.2 de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999 de 25 de marzo: «Tras la adopción de la orden de ejecución no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo circunstancias objetivas sobrevenidas, cuando el interesado incumpla «una ó varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite ordinario del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas». De ello se infiere que la orden de ejecución aunque no se notificó a la Comunidad de Propietarios, no estaba constituida entonces, si fue debidamente notificada en forma individual a los propietarios de los pisos, por lo que devino firme y sin posibilidad de recurso posterior al no haber sido impugnada. De ello colige que, cuando la Comunidad de Propietarios de la C/ Jesús Comin comparece en el expediente administrativo, como tal comunidad, al ser firme la orden de ejecución, no podía incoarse expediente de ruina. Estimando a mayor abundamiento que deben primar los deberes legales y constitucionales de la conservación de la edificación frente a la declaración de ruina económica. d) Por último considera que no procede declarar la ruina económica del edificio, al no superar el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación el 50% del valor actual del edificio plantas afectadas, excluido el valor del terreno, por haberse

vulnerado el artículo 195 de la Ley Urbanística de Aragón, a las pretensiones de las partes apelantes se oponen las partes apeladas.

Sentado lo anterior, no puede sostenerse que la sentencia de instancia no resuelva la totalidad de las cuestiones que le ha sido planteadas en escrito de demanda, cuestión distinta es que no se hayan estimado las pretensiones de la recurrente que no siendo inquilina de los pisos a que hace referencia de la C/ Jesús Comín de Zaragoza, pretenda que se declare la nulidad del expediente porque no se haya otorgado audiencia en el expediente de declaración de ruina a los inquilinos referidos, pues, obviamente solo se justifica la declaración de nulidad por vicio procesal cuando se acarree indefensión a quien la alegue, habida cuenta que, para que la falta de audiencia acarree la nulidad del expediente se precisará que la misma haya imposibilitado una defensa activa y eficaz de quien se haya visto afectado por el vicio procesal expuesto, acarreándole una indefensión real y efectiva, en estos términos se pronuncia el Tribunal Supremo que en sentencia de 11/7/2003 tiene declarado: «esa indefensión no equivale a la propia falta de trámite —referido al de audiencia— sino que ha de ser real y efectiva, esto es, para que exista indefensión determinante de la anulabilidad del acto es preciso que el afectado se haya visto imposibilitado de aducir en apoyo de sus intereses cuantas razones de hecho y de derecho pueda considerar pertinentes para ello». Doctrina de la que obviamente se infiere que quienes sin estar facultados para ello se arrogan facultades que no les corresponden, no pueden defender intereses ajenos, pues, además de no estar legitimados para ello no pueden sustentar que se les ha ocasionado indefensión real y efectiva que les afecte a sus intereses.

SEGUNDO.— Expuesto lo anterior, es claro que el recurso interpuesto, solo se refiere a la resolución que declara la ruina económica del edificio de la C/ Jesús Comín y en consecuencia también a los actos de trámite seguidos en la incoación del expediente de ruina, como así se entendió en la sentencia de instancia. A dichos efectos obra en el expediente administrativo «Acta de la Junta General Extraordinaria celebrada el 22/09/2004 por la Comunidad de Propietarios de la C/ Jesús Comín en la que se deja constancia «la representante no acreditada del local izquierda, explica que solicitó al Ayuntamiento la inspección sobre el estado del edificio, el cual emitió requerimiento de actuaciones que, en este acto se muestra a los presentes, algunos propietarios proceden a manifestar su sorpresa al desconocer este asunto...» lo expuesto, que no ha sido desvirtuado por prueba alguna, se infiere que, no ya la Comunidad de Propietarios, sino algunos de los miembros integrantes de la Comunidad no tenían conocimiento de la Orden de Ejecución de 22/6/2004. Por tanto, ante lo anterior es claro que dicha resolución no podía haberse adoptado sin que hubiera concurrido la conformidad de estos, en el supuesto de que las obras y actuaciones que el municipio pretenda ordenar excedan, como así ha sido, del límite del deber de conservación, conforme prevé el artículo 187.p.1 de la LUA y puesto que los propietarios no habían optado por la realización de dichas obras, sino contrariamente a lo

anterior, tomaron la decisión de iniciar el expediente de ruina y así se constata cuando se decidió el 22/9/2004 que: «Hasta tanto en cuanto el Ayuntamiento no se pronuncie al respecto en la solicitud presentada de declaración de ruina, no se tome ninguna decisión al respecto, proponiéndose igualmente facultar al Secretario Administrador provisional para que realice gestiones oportunas ante los organismos públicos ó privados que fueran necesarios tanto por la solicitud de ruina por el requerimiento efectuado por el Ayuntamiento, lo cual se somete a votación con el siguiente resultado 5 a favor que representan el 61,9% de las cuotas, votos en contra: 0». De lo anterior se infiere que la incoación del expediente de ruina económica, se acomodó a la normativa legal.

TERCERO.– Así las cosas, sobre la improcedencia de la declaración de ruina económica a la que se refiere la parte apelante hay que manifestar que conforme establece el artículo 191 de la Ley Urbanística de Aragón en su párrafo 1º, procede la declaración de ruina: «Cuando alguna construcción o edificio estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición...». De ello obviamente se infiere que el estado del edificio el 7/6/2005 fecha en que se declaró en ruina, es el que debía ser determinante de que se efectuara dicha declaración, sin que procediera, tal y como ha efectuado la actora, la realización de obras posteriores que han mejorado ostensiblemente su situación inicial y han alterado las circunstancias concurrentes reduciendo de esta forma el coste de reparación del edificio. Lo expuesto ha quedado sobradamente demostrado por las sentencias incorporadas a las actuaciones dictadas por la Jurisdicción Civil en las que se han estimado las demandas interpuestas por la Comunidad de Propietarios de la C/ Jesús Comín, de Zaragoza, contra la apelante y en las que se han declarado ilícitas una serie de obras acometidas por esta entidad. Esta situación alterada y modificada intencionadamente, es la que ha sido sometida a dictamen pericial, lo que resta de forma concluyente virtualidad a los dictámenes emitidos por parte del perito judicial, como del perito de parte. A tenor de lo anterior adquiere especial relevancia el dictamen emitido por el arquitecto municipal basado en las circunstancias objetivas que concurrían cuando se procedió a la anterior declaración del estado de ruina del edificio. Dicho dictamen a tenor de reiterada doctrina entre la que cabe citar Sentencia del Tribunal Supremo de 14/12/2000 tiene carácter determinante de la situación de hecho existente, pues, tal y como se pronuncia la anterior sentencia: «Si bien es cierto que los informes de los técnicos municipales, disponen también de presunción de objetividad, no es menos cierto que ante la discordancia entre los informes de estos técnicos y los de los peritos insaculados, la Sala ha de elegir y optar por el informe más convincente, con arreglo a las normas de la sana crítica, materia u opción integrada en la valoración de prueba...». De ello, tanto por lo manifestado como por ser el valor de reposición el que se ha tenido en cuenta para fijar el valor del edificio frente al de mercado lo que es acorde con la doctrina jurisprudencial, tal y como cita la sentencia de instancia al referirse a la sentencia del Tribunal

Supremo de 11/11/1998 que de forma concluyente determina la idoneidad de esta forma de valorar, sin que de forma alguna se haya desvirtuado el método aplicado, alcanzando a 117.964,15 euros al valor del edificio, importe al que se llega, excluido el valor del terreno, calculado según el artículo 46 de la Ordenanza Municipal de octubre de 2002 reguladora del Deber de Conservación, Edificación e Inspección Técnica de Edificios y según el artículo 20 del RD. 1020/1993 de 25 de junio por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, en el que aplicándose de acuerdo con lo anterior los coeficientes correctores para determinar el coste de reparación del bien inmueble asciende a la cantidad de 231.638,72 euros. Por consiguiente la situación en que se hallaba el edificio sito en la C/ Jesús Comín de Zaragoza tiene encaje en lo dispuesto con el artículo 191.p.2.a) de la Ley Urbanística de Aragón, pues, el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación es superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno. De lo expuesto se infiere que procede la desestimación del recurso de apelación.

CUARTO.— A tenor de lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional al desestimar en todos sus extremos el recurso de apelación interpuesto por la parte actora y no concurrir circunstancias excepcionales que justifiquen su no imposición procede imponer las costas de la apelación a la parte apelante.

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

FALLO

PRIMERO.— Desestimar el recurso de apelación número 278/07 interpuesto por U.G.S., S.L. contra la sentencia obrante en el encabezamiento de esta resolución.

SEGUNDO.— Se imponen las costas del recurso de apelación a la parte apelante.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.