
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso de apelación nº 430/2008. Sentencia de 10/11/2010

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

RUINA. DECLARACIÓN DE ECONÓMICA. INMUEBLE URBANO.

Ruina económica. Valoración.

Costes: conceptos incluidos.

Módulos: Ordenanza Municipal. Coeficientes. Ponencias de valores.

Valores. Reparación y costes. Prueba pericial.

No procede declaración de ruina económica.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Jesús María Arias Juana (*Ponente*)

MAGISTRADOS

Dña. Isabel Zarzuela Ballester

Dña. Nerea Juste Díez de Pinos

En Zaragoza, a diez de noviembre de dos mil diez.

En nombre de S.M. el Rey.

VISTO, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN (Sección Primera), el recurso de apelación número 430 de 2008, interpuesto por D. A.F.J.G.A. y D. A.E.C., representados por el Procurador de los Tribunales D. F.A.G. y asistidos por el Letrado D. A.H.G., contra la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Zaragoza de fecha 15 de julio de 2008, dictada en el recurso contencioso-administrativo seguido en dicho Juzgado con el número 295 de 2007; habiendo comparecido como apelados, la compañía mercantil C.D.U., S.L., representada por la Procuradora de los Tribunales Dña. I.I.G. y asistida por el Letrado D. J.M.M.D., y el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora de los Tribunales Dña N.C.A. y asistido por la Letrado M.A.A.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En el recurso contencioso-administrativo antes referido, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Zaragoza dictó Sentencia de fecha 15 de julio de 2008, por la que, con estimación del se anuló la actuación recurrida y se declaró la ruina económica del edificio de la calle Moneva, sin hacer expresa condena en costas.

SEGUNDO.- Contra la anterior Sentencia, por el Procurador Sr. A.G., en la representación que ostenta de los codemandados, se interpuso recurso de apelación solicitando de esta Sala su revocación y la desestimación del recurso promovido; siendo admitido dicho recurso y dándose traslado a la representación de la parte actora y de la Administración demandada para que pudieran formalizar su oposición al mismo, lo que así hizo aquella, mientras que por esta último se presentó escrito de adhesión a la apelación, del que a su vez se dio traslado a las demás partes, evacuándolo la parte actora en el sentido de oponerse a la misma; y tras elevarse las actuaciones a la Sala, se celebró la votación y fallo el día señalado, 3 de noviembre de 2010.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El recurso contencioso-administrativo se interpuso por la mercantil C.D.U., S. L , contra el Acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 17 de abril de 2007, que declaro no haber lugar a considerar en estado de ruina económica el inmueble catalogado sito en la calle Moneva de esta ciudad, y ordenó que se diera comienzo a la ejecución de las obras de reparación especificadas en el informe técnico municipal.

La Sentencia recaída en dicho recurso, y aquí impugnada, tras desestimar la

objección de carácter formal aducida por la recurrente -no haberse efectuado en el nuevo expediente de ruina incoado tras la declaración de caducidad del anterior, una nueva visita de inspección y una nueva valoración- y rechazar el pretendido mayor porcentaje de IVA que había de aplicarse al coste de reparación determinado por el técnico municipal, sobre el coste de reposición del edificio, entra a examinar las valoraciones que del coste de reposición y de reparación efectúan el técnico de la Administración y el perito judicial, detallando las diferencias existentes en ambos dictámenes; considerando la Sentencia que una diferencia sustancial entre uno y otro deriva del módulo básico de la construcción -MBC- que tienen en cuenta -600 euros/m² frente a 402,753618 euros/m²-, y concluyendo que el aplicable es el del perito judicial, lo que determina que el coste de reparación sea superior al 50 % del coste de reposición, y, consiguientemente, que el inmueble se encuentre en estado de ruina económica, procediendo así declararlo, sin necesidad de examinar otras cuestiones planteadas -si las reparaciones necesarias eran o no mayores que las previstas por el Ayuntamiento, y si en el coste de reposición debían o no incluirse las partidas a que hacía referencia la recurrente en su escrito de conclusiones-.

SEGUNDO.- Frente a la referida conclusión a la que se llega en la Sentencia, alegan los aquí recurrentes que se ha incurrido en un error de derecho en la aplicación de los preceptos legales que determinan el MBC a tener en cuenta en la valoración del edificio en cuestión, al inaplicar, sin fundamentación alguna al respecto, la Ordenanza Municipal reguladora del deber de conservación de la edificación e inspección técnica, en concreto sus artículos 45 y 46, de los que -entiende- resulta de aplicación el último módulo aprobado por la Orden del Ministerio de Hacienda EHA/1213/2005, de 26 de abril, que para Zaragoza es de 600 euros/m², con la consecuencia de que el 50 % del coste de reposición es superior al de reparación, añadiendo, por un lado, que a la misma conclusión se llegaría de la comparación del coste de las obras de reparación con el valor actual del edificio calculado por el Perito judicial y, por otro, que incurre la Sentencia en error en la apreciación de la prueba al admitir en el coste de reparación determinadas partidas.

Con carácter previo al examen de tales motivos se ha de significar que si bien el Ayuntamiento mostró su adhesión al recurso de apelación al dársele traslado del mismo, no puede calificarse su escrito de adhesión en los términos previstos en el artículo 85. 4 de la Ley Jurisdiccional, en cuanto que mantiene la misma posición que los apelantes, pretendiendo al igual que ellos, pero extemporáneamente, dado que había transcurrido el plazo para la interposición del recurso de apelación, la revocación de la Sentencia y la desestimación del recurso contencioso-administrativo. Por lo que tal pretendida adhesión ha de ser inadmitida. No obstante, también se ha de poner de manifiesto que la argumentación del Ayuntamiento en su escrito viene a coincidir con la que realizan los apelantes en primer lugar, y que por el Juzgado, pese a no preverlo la Ley -que sólo dispone el traslado del escrito de oposición/adhesión al apelante-, dió traslado del mismo a la mercantil apelada, la que vino a dar la misma respuesta que la realizada al oponerse a la apelación, por lo que, al resolver ésta, se da igualmente respuesta, pese a ser inadmisibile, al escrito del Ayuntamiento.

TERCERO.- El artículo 46 de la citada Ordenanza Municipal aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 27 de septiembre de 2002, relativo a la determinación de la concurrencia de las causas de ruina económica dispone:

«A los efectos de determinar si el coste de las obras de reparación supera el 50% del valor de la construcción, se utilizará la siguiente fórmula: $Pr = Cr/Va \times 100$

Dónde:

"Pr" es el porcentaje que sobre el valor del inmueble supone el coste de reparación.

"Cr" es el coste de las obras de reparación, cuantificado en la forma establecida en el artículo precedente.

"Va" es el valor actual del edificio, que se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$Va = Vr \times Ce$

Siendo:

“Vr” el valor de reposición a nuevo de la construcción que se obtendrá en función del módulo básico de construcción (MBC) aplicable al Municipio de Zaragoza, a que se refieren las normas técnicas de valoraciones y cuadro marco de valores para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, corregido por aplicación del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de acuerdo con su uso, tipología y categoría contenido en las citadas normas; publicadas en el “Boletín Oficial del Estado”. Si en el momento de efectuar la valoración hubiera transcurrido más de un año desde aquél en que se produjo la aprobación del último módulo básico de construcción sin que se hubiere actualizado, se corregirá el mismo por aplicación del IPC por los años completos transcurridos.

“Ce” el coeficiente de depreciación por edad, que se obtendrá por aplicación del coeficiente de la tabla de la norma que contenga los coeficientes correctores a la antigüedad de la construcción, en función del uso y la categoría constructiva».

Por su parte, la citada Orden del Ministerio de Economía y Hacienda EHA/1213/2005, por la que se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales, destaca en su exposición de motivos que “la modificación del valor del módulo M no supone una modificación de los valores catastrales en vigor, ya que únicamente se aplicará en los procedimientos de validación colectiva de carácter general que se realicen a partir de su aprobación, así como en aquellos de carácter parcial posteriores a dicho procedimiento general”.

Y en concordancia con ello el apartado tercero de su disposición única establece que “los módulos MBR y MBC anteriores se aplicarán en las Ponencias de valores que afecten a la totalidad de los inmuebles de naturaleza urbana del municipio y que se aprueben a partir de la entrada en vigor de esta Orden, así como a las posteriores Ponencias de valores parciales que complementen o modifiquen dichas Ponencias totales”.

Pues bien, frente a la conclusión a la que llega el Juzgador, con base fundamentalmente en la última disposición citada, se ha de dar la razón a los recurrentes en el sentido de que la Ordenanza Municipal referida, y aquí aplicable, determina que el valor de reposición a nuevo de la construcción se ha de obtener en función del MBC₂ actualizado por la citada Orden EHA/1213/2005, que lo fija en 600 euros/m².

En efecto, el artículo 46 de la Ordenanza dispone que valor de reposición se obtendrá “en función del módulo básico de construcción (MBC) aplicable al Municipio de Zaragoza”. No se remite, por tanto, al tenido en cuenta en la Ponencia de Valores de este municipio vigente el efectuar la valoración, ni a los valores catastrales resultantes de la misma, ni en general a la normativa de valoración catastral, sino específicamente al MBC aplicable al Municipio de Zaragoza, módulo, eso sí, al que se refieren las normas técnicas de valoraciones y cuadro marco de valores para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y que ha de ser corregido por aplicación del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones contenido en aquéllas.

Por otro lado, es cierto que la Ponencia de Valores de Zaragoza en vigor fue aprobada en 1996, pero no lo es menos que ya en ella se aplicaron los MBR₂ y MBC₂ que correspondían al área económica homogénea a que había sido adscrito este Municipio y que entonces se hallaban en vigor, que eran los fijados en la Orden de 24 de enero de 1995, por la que se aprobó el Módulo de Valor (M) y que en el caso concreto del MBC ascendía a 55.800 pesetas (335,36 euros), que es el que toma en consideración, actualizándolo, el Perito judicial-. Y es que si bien como alega la mercantil apelada el artículo 22.1 del Real Decreto 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, establece que “las ponencias de valores son los documentos administrativos que recogen los valores del suelo y de las construcciones, así como los coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se refieran”, no cabe desconocer que previamente a las mismas, pues se han de tener en cuenta en su redacción, han de ser asignados los correspondientes módulos MBR, VU y MBC, como así resulta del artículo anterior, conforme al cual las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria de Urbana han de realizar, en su

ámbito territorial, una delimitación de áreas económicas homogéneas del (suelo y de las construcciones, para lo cual han de solicitar de las Gerencias territoriales incluidas en su ámbito la realización de unos estudios previos, comprensivos de los extremos que se especifican, y una vez realizados dichas Juntas han de redactar unas propuestas coordinadas de valores que incluirán los MBR y bandas de coeficientes o los VU para las áreas económicas homogéneas de suelo y los MBC para las de construcción, propuestas que se han de elevar a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de Urbana, que es la que ha de establecer los criterios-marco a nivel nacional, asignando definitivamente los módulos MBR, VU y MBC a los Municipios correspondientes, tras lo cual, y conforme al apartado tercero de dicho artículo 2, las referidas Juntas Técnicas han de comunicar a cada Gerencia territorial de su ámbito la coordinación establecida, que habrá de ser tenida en cuenta en la redacción de las ponencias de valores. En definitiva, no fue, como viene a sostenerla apelada, la Ponencia de Valores de 1996 la que fijó el MBC aplicable a Zaragoza, sino que aquélla tuvo en cuenta el asignado previamente por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de Urbana, el MBC₂.

Finalmente -en lo que a esta cuestión respecta-, el que la Orden EHA/1213/2005 establezca que los nuevos módulos no afectan a los valores catastrales en vigor, y sí sólo a las nuevas Ponencias de valores que aprueben a partir de la entrada en vigor de la Orden, en modo alguno puede obstar a su aplicación a los efectos aquí examinados al remitirse expresamente la Ordenanza Municipal al “módulo básico de construcción (MBC) aplicable al Municipio de Zaragoza”, no -se insiste- al aplicado en la Ponencia de Valores que se encuentre en vigor. De haberse querido que fuera este último el aplicable sin duda se habría hecho expresa referencia al mismo, siendo, por otro lado, lógica la remisión al primero toda vez que el referido Real Decreto 1020/1993 -al igual que la Orden de 28 de diciembre de 1989 a la que vino a sustituir-, prevé que se apruebe anualmente el módulo de valor (M) que sirve de base a los del suelo y construcción.

Persiguiéndose, sin duda, con ello que en la determinación del valor de repercusión se tome en consideración un valor básico de la construcción lo más actual posible. No parece razonable, al aprobarse la Ordenanza Municipal en septiembre de 2002, que quisiera referirse al MBC aplicado en la Ponencia de Valores de 1996 -lo que hubiera obligado, en todo caso, desde el principio de la vigencia de la Ordenanza, a la actualización, lo que parece absurdo-, y si, por el contrario, al que anualmente habría de ser actualizado por el Ministerio de Economía y Hacienda, de ahí que la propia Ordenanza prevea, ante la posibilidad -como así ha venido ocurriendo- de que tal revisión anual no se efectúe, la forma de su actualización, al disponer que “si en el momento de efectuar la valoración hubiera transcurrido más de un año desde aquél en que se produjo la aprobación del último módulo básico de construcción sin que se hubiere actualizado, se corregirá el mismo por aplicación del IPC por los años completos transcurridos”. Consecuentemente, como se ha adelantado, el valor de reposición a nuevo de la construcción en cuestión se ha de obtener en función del MBC₂ fijado por la citada Orden EHA/1213/2005, esto es, 600 euros/m², como así lo tuvo en cuenta no sólo el informe técnico municipal de marzo de 2006 -posteriormente ratificado- sino también el informe de la propia mercantil recurrente de mayo de 2006 -corrigiendo, a la vista de aquel, el anteriormente efectuado en diciembre de 2004, y en el que había aplicado un MBC de 545,09 euros/m², que cabe deducir que proviene de la actualización del entonces vigente de 468,82 euros/m², fijado en la Orden de 18 de diciembre de 2000-.

CUARTO.- Lo hasta ahora expuesto no determina sin más, que deba estimarse la conformidad a derecho de la resolución administrativa recurrida, al denegar el estado de ruina económica del edificio, pues, sin resolver en la Sentencia dos cuestiones cuyo examen resulta innecesario al acogerse en ella la tesis seguida por el Perito judicial en cuanto al MBC aplicable -pues con su aplicación el importe de la reparación superaba en todo caso el del 50 % del valor de la construcción-, cuestiones en las que insiste la mercantil apelada en su oposición a la apelación cuales son las de si deben o no incluirse, al determinar el valor de la construcción, diversas partidas que tuvo en cuenta el Perito judicial -gastos generales, beneficio industrial, honorarios, impuestos, tasas...-, y si las partidas contenidas en el informe

municipal al valorar el coste de reparación han de ser ampliadas en los términos apuntados por el perito de dicha mercantil en el informe a que se ha hecho alusión de mayo de 2006.

Con respecto a la primera de tales cuestiones, ha de partirse de que, como puso de manifiesto el Perito judicial, en el informe emitido a instancia de la mercantil recurrente, los criterios de valoración tanto del edificio como de las reparaciones necesarias deben coincidir exactamente o, en otros términos, como contestó a las aclaraciones solicitadas por su representación, las comparaciones de valor han de ser homogéneas y deben aplicarse los mismos conceptos en la valoración, aún cuando los porcentajes puedan ser distintos, y tanto para la valoración del edificio como, por tanto, para la valoración de las reparaciones deben tenerse en cuenta “no sólo los costos de ejecución material de la obra, sino todos aquellos otros gastos imprescindibles del proceso edificatorio”. Estos gastos son los que especifica dicho perito en su informe -gastos generales, beneficio industrial, honorarios, tasas, impuestos...-, y que cifra en un 47,95 % del coste de ejecución material en el caso de una obra nueva y en un 47,16 % de dicho coste en obras de reparación. Y si tales gastos han de tomarse en consideración al valorar el coste de reparación, en contra de lo que han venido sosteniendo los demandados y aquí apelantes, igualmente se han de tomar en cuenta al fijar el valor de reposición, en contra de lo que sostiene la mercantil apelada. Sin que, pese a lo que se argumenta por ésta, pueda concluirse que tales gastos ya están incluidos en el MBC -cuando el artículo 12 del Real Decreto 1020/1993 dispone que “se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción”-, como tampoco -como ya dijo el Juzgador- que estuvieran incluidos en el cuadro de precios contenido en el pliego para la ejecución subsidiaria aprobado por el Ayuntamiento -que, conforme al artículo 45 de la Ordenanza, es el que ha de aplicarse para la determinación del coste de reparación-. Debiendo igualmente señalarse, por un lado, que el perito de la mercantil sí incluyó en su valoración los gastos generales y el beneficio industrial, y ello tanto en el coste de reparación como en el de reposición, y, por otro, que el reiterado importe de 600 euros/m² del MBC₂ sigue siendo muy inferior al que resultaría de utilizar valores reales de mercado según se desprende de la pericial judicial -que cifra, con arreglo a ellos, en 720 euros/m² el coste de ejecución material en locales en planta baja y 900 euros/m² en viviendas en plantas alzadas-. Consiguientemente, teniendo en cuenta tales gastos en una y otra valoración el importe de las reparaciones seguiría siendo inferior al 50 % del valor del edificio.

En lo que respecta a la discrepancia relativa a las partidas de reparaciones, insiste la mercantil apelada en que es preciso practicar mayores reparaciones de las previstas por el técnico municipal y que los precios unitarios de algunas de ellas también ha de ser superior, y ello con base en el informe pericial por ella aportado de mayo de 2006, del que resultaría un incremento en el coste de ejecución material de 58 594,60 euros, y con ello que el coste de las reparaciones superara al 50 % del valor de la construcción. Lo que igualmente ha de ser rechazado por falta de apoyatura probatoria suficiente al respecto, y es que tras analizar el referido informe el técnico municipal, éste se ratificó en el anteriormente emitido en marzo de 2006 en el que -según dicho técnico- “se reflejan los deterioros que ocularmente se pudieron apreciar y el estado de conservación en que se encontraba el edificio objeto del presente expediente en dicha fecha, ello con independencia de las causas que pudieran haber provocado dicho estado”. Pese a ello, no se solicitó por la actora tampoco por los codemandados-, en la prueba pericial practicada a su instancia, que se informará sobre las reparaciones precisas y el coste de las mismas, limitándose aquélla a interesar del perito que informase sobre “el coste económico correspondiente al beneficio industrial, honorarios profesionales, impuestos, tasas, etc que sean aplicables a la valoración de los costes de reparación efectuada en el Informe Municipal”. Debiendo prevalecer sobre tal particular el informe municipal frente al Perito de parte, máxime cuando fue el propio Perito el que, en representación de la actora, instó el expediente contradictorio de ruina y reconoció tener vínculos familiares con alguno de los integrantes de la misma. Siendo al respecto de recordar la 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 -ss TS 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 riuaria 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”.

QUINTO.- Lo anteriormente expuesto determina, al no poder apreciarse el estado de ruina económica del edificio en cuestión, con estimación del recurso de apelación y revocación de la Sentencia recurrida, que deba desestimarse el recurso interpuesto por la mercantil C.D.U., S.L. al ser conforme a derecho la actuación administrativa recurrida que acordó no haber lugar a declarar tal situación, sin que, por otro lado, se aprecien motivos para un especial pronunciamiento en cuanto a costas.

FALLO

PRIMERO.- Estimamos el recurso de apelación interpuesto por D. A.F.J.G.A. y D. A.E.C. contra la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Zaragoza de fecha 15 de julio de 2008, la cual revocamos y, en su lugar, desestimamos el recurso contencioso-administrativo seguido en dicho Juzgado con el número 295 de 2007.

SEGUNDO.- No hacemos expresa imposición de costas en ninguna de las dos instancias.

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