

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA**  
**Recurso de apelación nº 303/2010. Sentencia nº 5 (10/01/2014)**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

**RUINA INMINENTE. DECLARACIÓN. EDIFICIOS.**

Concepto jurisprudencial de Unidad Predial. Inexistencia en este caso. Informe pericial de parte más convincente que el municipal. Solución diferente en el Auto de medidas cautelares. No empece la solución actual dado el limitado alcance y finalidad de la resolución adoptada en el incidente.

**Fallo:** Desestimación. Desfavorable al Ayuntamiento.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Juan Carlos Zapata Hijar

**MAGISTRADOS**

D. Jesús María Arias Juana (*Ponente*)

D<sup>a</sup> Isabel Zarzuela Ballester

D<sup>a</sup> Juan José Carbonero Redondo

En Zaragoza, a diez de enero de dos mil catorce.

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 303 de 2010, interpuesto por el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora de los Tribunales Dña. S. y asistido por el Letrado D. J., contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 5 de Zaragoza de fecha 2 de junio de 2010, dictada en el recurso contencioso-administrativo seguido en dicho Juzgado con el número 356 de 2008; siendo parte recurrida, DÑA. J., representada por la Procuradora de los Tribunales Dña. M. y asistida por el Letrado D. J., y DÑA. L., D. A., DÑA. M. y DÑA. M.V. representados por el Procurador de los Tribunales D. Á. y asistidos por el Letrado D. M.; y habiendo comparecido la aseguradora codemandada Z.,S.A., representada por el Procurador de los Tribunales D. F. y asistida por el Letrado D. E.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** En el recurso contencioso-administrativo antes referido, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 5 de Zaragoza dictó sentencia de fecha 2 de junio de 2010, por la que con estimación del recurso, se anuló la actuación recurrida, sin hacer expresa imposición de costas.

**SEGUNDO.-** Contra la anterior sentencia, por la Administración demandada 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 las demás partes para que pudieran formalizar su oposición al mismo, lo que así hicieron la Procuradora Sra. M. y el Procurador Sr. O., en la representación que respectivamente ostentan; no oponiéndose, por el contrario, la representación de la aseguradora codemandada; y tras elevarse las actuaciones a la Sala, se celebró la votación fallo el día señalado, 9 de enero de 2014.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** La sentencia apelada, con estimación del recurso contencioso-administrativo interpuesto por los recurrentes, anuló la resolución administrativa recurrida, del Coordinador General del Área de Urbanismo, Arquitectura, Vivienda y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Zaragoza, por delegación de la Alcaldía-Presidencia, de fecha 14 de noviembre de 2008, por la que se acordó hacer extensivo el estado de ruina inminente ya declarado -por anteriores resoluciones de 10 y 11 del mismo mes- de los inmuebles sitios en la calle Mayor números 5 y 7 de Juslibol, al edificio sito la calle Mayor números 9 y 11, al conformar con aquellos una unidad estructural.

La sentencia, tras una amplia exposición de las alegaciones aducidas por las partes en el recurso en defensa de sus pretensiones y pruebas que consideran que las avalan, y centrar el objeto del recurso -la extensión de la declaración de ruina inminente a los citados edificios de la calle Mayor números 9 y 11 de los colindantes-, y recordar la normativa aplicable, con cita jurisprudencial, llega a la referida conclusión al considerar el Juzgador que la prueba practicada a instancia de la parte actora, por las razones que expone, ha teñido mayor fuerza de convicción a la hora de verificar los elementos definatorios de la ruina inminente, estimando con base en ella que no se aprecia tal situación, debido, entre otras cosas, a la inexistencia de una unidad predial de los inmuebles en cuestión con los que se había declarado la ruina inminente con anterioridad y, por otro lado, no se había acreditado por la Administración que el estado de los inmuebles fuera tan malo como para proceder a su demolición inmediata sin seguirse el trámite ordinario del procedimiento de ruina.

**SEGUNDO.-** La sentencia es recurrida por la Administración demandada aduciendo, en esencia, el error en la valoración de la prueba al negar la existencia de unidad predial de los cuatro inmuebles, pese a la situación de dependencia edificatoria que asumió en el auto de medidas cautelares, de modo que la desaparición de un edificio repercute necesariamente sobre el contiguo -efecto dominó-, comprobándose que las fincas números 9 y 11 formaban parte, conjuntamente con el número 7, de un único edificio con la misma identidad estructural con ocasión de la demolición del inmueble número 7. Sosteniendo, en definitiva, con base, en las pruebas practicadas -en concreto los informes del técnico municipal y de los arquitectos Sr. C. y Sr. L.- que nos encontramos ante una unidad predial, en la que todos sus elementos arquitectónicos, estructural o funcionalmente relacionados forma un cuerpo constructivo único, que data de la misma fecha, con la consecuencia de no ser posible una declaración de ruina parcial, extensible únicamente a los inmuebles números 5 y 7, y máxime cuando los muros divisorios de las distintas propiedades sólo alcanzan las dos primeras plantas dejando a las otras dos protegidas con tabiques divisorios que -como afirma el técnico municipal- “menoscaban, la condición de seguridad del resto desestabilizándose sus elementos resistentes y quedando los mismos con peligro de hundimiento y caída a la vía pública”. Invocando, finalmente, la apelante la doctrina jurisprudencial que resulta de aplicación.

**TERCERO -** Siendo determinante para la resolución del presente recurso dilucidar si los inmuebles en cuestión conformaban o no una unidad predial, se ha de comenzar recordando que, conforme doctrina jurisprudencial, absolutamente consolidada, de la que es exponente la sentencia de 13 de noviembre de 1996, “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 concurra 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 más cuerpos estructural y funcionalmente separables, autónomos e independientes (Sentencias de 1 de junio de 1993, 17 y 21 de septiembre 19 de octubre de 1.994 etc.)”. Afirmándose por el Alto Tribunal en la más reciente de 27 de octubre de 2000 que “la posibilidad de la declaración de ruina total o parcial esta íntimamente relacionada con el concepto de unidad predial, de tal modo que si se aprecia tal unidad no puede ser declarada la ruina parcial del edificio, aunque alguno de sus componentes se encuentre en buen estado”; añadiendo que “todos los elementos arquitectónicos, estructural o funcionalmente relacionados, forman un cuerpo constructivo único y por ello la declaración de ruina o su denegación se extiende a toda la edificación con independencia de que el estado ruinoso se presente en la obra construida o solamente en parte de ella, de modo y manera que la ruina parcial es una excepción que sólo puede darse en el caso de edificaciones complejas, con dos o más cuerpos estructural o funcionalmente separables, autónomos o independientes, por lo que para la existencia de ruina parcial es preciso que sean perceptibles dos o más cuerpos del edificio con propia

autonomía estructural, concebida ésta en función no sólo de una ocupación aislada de uno respecto a los demás, sino fundamentalmente desde la independencia arquitectónica que permita el derribo de uno sin mengua ni repercusión del mantenimiento de su normal estado e integridad de los restantes cuerpos o partes de la finca”.

En el supuesto enjuiciado no se apreció por el Juzgador la pretendida -por la Administración- unidad predial tras una pormenorizada valoración de las pruebas practicadas, especialmente los informes periciales, y considerando, frente a la prevalencia que, por regla general han de tener los informes de los técnicos municipales respecto de los de parte, que en el presente caso tienen mayor fuerza de convicción estos últimos.

Ciertamente, es posible en el recurso de apelación cuestionar la valoración que de la prueba practicada se ha hecho por el Juzgador de instancia, mas la facultad de revisión al respecto por el Tribunal de apelación ha de efectuarse con ponderación, y ello por cuanto que aquel practica, de forma directa las pruebas, con observancia del principio de inmediación, encontrándose en una mejor posición en la valoración de la prueba.

Pues bien, no obstante lo que sostiene la Administración recurrente, no cabe apreciar la errónea valoración de la prueba que se viene a imputar al Juzgador, ni puede llegarse a otra conclusión distinta a la que se llegó en la sentencia.

En efecto, de entrada es significativo que tal pretendida unidad predial no se advirtiera ya desde el primer momento en que se resolvió declarar la ruina inminente de la finca número 7 cuando existirían elementos, en la tesis del arquitecto municipal, que pudieran ser indicativos de una misma identidad estructural, como el muro de fachada y la cubierta, lo que, sin embargo, no impidió entonces no considerarla y limitar la declaración de ruina a tal inmueble. Se dice por el arquitecto municipal en el informe que precedió a la resolución recurrida que fue durante la ejecución de las obras de demolición cuando se comprobó que formaban una misma unidad estructural, afirmando que no existían paredes o muros divisorios portantes coincidentes con la partición de las distintas propiedades en vertical. Lo cierto es que sí existían muros de carga entre las parcelas 7 y 9, y entre ésta y la 11, aun muros junto con la fachada, como se concluye en la sentencia, “contaban con estabilidad suficiente en virtud de las fachadas y muros de carga medianeros a pesar de que no se prolongaban por la planta bajo cubierta”, y así queda evidenciado en los informes practicados, especialmente el del Sr. C., ampliamente documentado con planos de las edificaciones obtenidos del expediente seguido por el Ayuntamiento para su rehabilitación -la que tuvo lugar a principios de los años 1990- y con numerosas fotografías del interior de las dos viviendas -la 9 y la 11- inmediatamente antes de su demolición y del desarrollo de ésta; siendo las explicaciones a lo largo de su amplio y exhaustivo informe lo suficientemente convincentes para que lo hagan prevalecer sobre el municipal, máxime cuando se ha venido a cuestionar la forma de llevar a efecto la demolición del inmueble número 7 -con una máquina con pala excavadora, sin corte previo de las fachadas y sin el debido cuidado en el derribo de los forjados a fin de no perjudicar los rollizos que de la finca 9 apoyaban en el muro medianero con aquel-, con la afectación que ello supuso para las fincas 9 y 11. Afección que, en cualquier caso, no llegó al extremo de hacer que estos inmuebles, independientemente considerados respecto de las fincas 5 y 7 -cuya ruina inminente no se cuestiona-, se encontraran en una situación tal de deterioro -como exige ,aquella- que hiciera urgente su demolición y que existiera peligro para las personas y los bienes con la demora que supondría la tramitación de un expediente de ruina normal -lo que no obsta a que durante la misma se hubieran debido adoptar unas elementales medidas de seguridad que en modo alguno cabe identificar con las relacionadas por el técnico municipal en la memoria valorada que adjuntó a su informe-.

El que, como razona la representación municipal, se asumiera en el auto de medidas cautelares una situación de dependencia edificatoria con base en los informes de que entonces se disponía, dando prevalencia al del técnico municipal, en nada empece a la solución a la que ahora se llega, dado el limitado alcance y finalidad de la resolución a adoptar en aquel incidente, que no prejuzgaba la decisión final, a la que ahora se llega tras una abundante prueba de la que entonces no se

disponía.

Por otro lado, las periciales de los técnicos Sr. C. y Sr. L. no avalan la postura mantenida por la Administración; y es que a tal fin no cabe extraer determinadas afirmaciones que en ellos se realizan, descontextualizándolas del resto de los informes, cuando ambos, muy especialmente -se insiste- el del primero, son contundentes en las conclusiones a las que llegan en el sentido de no poder apreciarse la unidad predial. Sí resulta de ellos que los números 7, 9 y 11, aun siendo distintas propiedades, conforman un edificio único en su origen -no así el número 5, que es de fecha posterior y se anexionó al 7-; lo que no sólo no se omite por el Juzgador sino que lo reconoce expresamente al afirmar que tenían un origen común y compartían algunos elementos constructivos. Mas lo cierto es que tales informes, a cuyo íntegro contenido hemos de remitirnos, junto con las demás extremos y pruebas que refiere el Juzgador en la Sentencia, permiten afirmar que los tres inmuebles, que son fincas catastrales independientes y pertenecientes a distintos propietarios, aún compartiendo algunos elementos constructivos, conforman cuerpos estructural y funcionalmente separables, autónomos o independientes, teniendo su propia autonomía estructural, y que posibilitaba la segregación y derribo del primero sin detrimento de los otros dos.

Por todo lo cual el recurso debe ser desestimado.

**TERCERO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional, procede imponer las costas del presente recurso de apelación a la Administración recurrente, al desestimarse totalmente el mismo y no apreciar la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición. Si bien al amparo de la facultad prevista en el apartado tercero de dicho artículo, se determina que el importe de las mismas no podrá rebasar la cantidad de 1.500 euros por cada una de las dos partes apeladas.

## **FALLO**

**PRIMERO.-** Desestimamos el recurso de apelación interpuesto por el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 5 de Zaragoza de fecha 2 de junio de 2010, dictada en el recurso contencioso-administrativo seguido en dicho Juzgado con número 356 de 2008.

**SEGUNDO.-** Imponemos las costas del presente recurso de apelación a la Administración recurrente, con el límite establecido en el último fundamento de esta resolución.

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