
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso nº 1063/1997 y acumulado nº 2019/1997
Sentencia de 30-06-2001

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

RUINA. DECLARACIÓN DE. EDIFICIO DE VIVIENDAS.

Orden de realización de obras para evitar daños.

Procedimiento: normativa aplicable, actuaciones ajustadas a derecho.

Caducidad: cómputo de plazos.

Audiencia a interesados: no se da indefensión.

Tramitación procedente de ruina técnica y económica.

Ilma. Sra.

MAGISTRADA

D^a. Nerea Juste Díez de Pinos

En Zaragoza, a 30 de junio de dos mil uno.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de impugnación: 1º.- La Resolución de Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 22 de abril de 1997 declarando en estado de ruina técnica y económica el inmueble de la C/ Estébanes de Zaragoza. 2º.- La Resolución del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 19 de septiembre de 1997 acordando la inclusión en el Régimen de Venta Forzosa en el Registro Municipal de Solares del edificio sito en la C/ Estébanes.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La actora mediante escrito presentado el 4 de julio y 22 de diciembre 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 estimando íntegramente las demandas, se declaren nulas las resoluciones impugnadas, por no ser conformes a derecho, declarando la caducidad del expediente administrativo y mandando cancelar las anotaciones marginales ordenadas en los distintos registros, condenando a los demandados a estar y pasar por esas declaraciones y a las costas procesales.

TERCERO.- La Administración demandada, en su contestación a la demanda, después de relacionar los hechos y fundamentos de derecho suplicó que se

dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto. Las partes codemandadas y coadyuvantes, no contestaron a la demanda.

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 15 de junio de 2000, 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.— Son objeto del anterior procedimiento:

A) La Resolución del Ayuntamiento de Zaragoza de 22 de abril de 1997 declarando la ruina técnica y económica del inmueble sito en la C/ Estébanes declarando que hasta que se haya procedido a su demolición previo a haber obtenido, si fuese preciso, por la autoridad judicial la resolución de los contratos de arrendamiento, por la propiedad, bajo dirección facultativa, se realicen las obras provisionales necesarias y se tomen las medidas de precaución precisas para evitar toda clase de daños a personas o cosas, y que la edificación sea derribada inmediatamente de haber quedado libre de inquilinos y ocupantes, previo proveer de la oportuna licencia municipal.

B) La Resolución del Ayuntamiento de Zaragoza de 19 de septiembre de 1997, acordando la declaración formal de inclusión automática en el Registro Municipal de Solares de la finca sita en c/ Estébanes.

SEGUNDO.— Los motivos argüidos por la recurrente para que se deje sin efecto la Resolución recurrida consisten en considerar: 1) Que el expediente administrativo adolece de defectos formales; caducidad, al haber transcurrido más de seis meses desde la incoación del mismo sin que existiera resolución; el incumplimiento de una serie de requisitos precisos al cursar la solicitud de ruina por persona interesada y falta de audiencia. 2) Disiente de la calificación que efectúa el Ayuntamiento de la ruina del edificio que, en todo caso, estima no acreditada. A lo expuesto se opone la Administración demandada. Sentado lo anterior y partiendo de la base de que la demandante aduce que el fundamento legal de la resolución ha decaído por cuanto sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 declara nulos entre otros el artículo 247 del texto refundido de la Ley de 1992, lo que carece de virtualidad pues reiterada doctrina respecto a preceptos declarados nulos por la citada sentencia del Tribunal Constitucional admite la aplicación del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y ello es así a tenor de la sentencia del Tribunal Supremo de 05-12-2000

que declara: «El problema se plantea al haber sido los artículos 59, 60 y 61 del Texto Refundido aprobado por R.D. Legislativo 1/1992 anulados por las tantas veces citada sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, lo que ha generado un vacío en el sistema configurado por este, que nos obliga a colmarlo por lo que se debe acudir necesariamente a las normas del Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por R.D. 1346/1976 de 9 de abril y por consiguiente, a las del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por R.D. 3288/75 de 28 de agosto que lo desarrollan en cuanto regulan el cálculo del valor urbanístico, ya que, al haberse anulado también por el Tribunal Constitucional en la expresada sentencia la Disposición Derogatoria Unica 1ª en lo relativo al R.D. 1346/97 de 9 de abril por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, volvió éste a adquirir vigencia en aquellas materias no reguladas por las normas subsiguientes del nuevo Texto Refundido de 1992, y así lo ha declarado esta Sala, entre otras, en sus sentencias de 29 de mayo, 21 de septiembre, 18 de octubre, 25 de octubre de 1999». Expuesto lo anterior, tal y como consta en el expediente administrativo tramitado de la declaración de ruina del inmueble sito en la c/ Estébanes este tuvo como origen el parte de intervención nº 20 del Cuerpo de Bomberos de Zaragoza siendo el servicio requerido debido al desprendimiento y caída de un canalón de cinc del inmueble citado de 24 de abril de 1995, iniciándose por parte del Ayuntamiento la práctica de las medidas pertinentes adoptadas de conservación y seguridad en la esfera de la disciplina urbanística para lo que fueron requeridos los propietarios del inmueble quienes el 18-12-1995 dejan constancia de los moradores y titulares de derecho que se encontraban en el inmueble y el 23-01-1996 solicitaron la iniciación de expediente de ruina presentando informe de la empresa Construcciones Escolar volviendo a levantarse nuevo parte de Bomberos por caída de cristales a la calle el 20-04-96 el que según consta en el parte les fue facilitado el acceso por el quiosco situado en planta baja, lo que determinó que al ser el recurrente el titular del referido quiosco, tuvo que ser él mismo o persona que mantuviera relación el actor quien franqueó la puerta a los bomberos, iniciándose expediente contradictorio de ruina, acordada por resolución de 03-10-96 conforme disponen los artículos 18 y 19 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Sentado lo anterior, obra en el expediente administrativo un informe del Arquitecto Jefe de la Unidad del Ayuntamiento de Zaragoza de 17-03-1997 en el que se dejó constancia de que el edificio de la c/ Estébanes se encuentra en ruina técnica y económica ante el progresivo deterioro del edificio con las siguientes patologías:

1.- Hundimiento parcial de cubiertas por cesión de entramado de madera, con acumulación de escombros en el último forjado; habiéndose convertido en un palomar.

2.- Agrietamientos de fachada y tabiquerías, cielos rasos deformados o desprendidos.

3.- Instalaciones en mal estado o inexistentes, además de obsoletas y no reuniendo las condiciones mínimas de habitabilidad, acordándose seguidamente la ruina económica y técnica de la finca en la resolución recurrida de 22-04-97.

Expuesto lo anterior, se hace preciso resolver la caducidad del expediente de ruina por haber transcurrido más de seis meses desde que se inició el 03-10-1996 hasta su finalización el 22-04-1997. Al respecto el Tribunal Supremo ha declarado en Sentencia de 21 de noviembre de 1990 y de 30 de diciembre de 1989 «que ha de destacarse que el plazo de seis meses establecido en el art. 22.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística, no es sino un plazo material que opera como límite para la actuación de la potestad administrativa atribuida por el art. 183 T.R.L.S. Ello implica que la vulneración de dicho precepto no pasa de ser una irregularidad no invalidante» también debe ser desestimada la causa de oposición en razón a la falta de audiencia de la parte actora puesto que el actor D. A. A. L. arrendatario del local del referido inmueble, que tuvo conocimiento de la intervención de los bomberos el 20-04-96, como ya se ha expuesto, le fue notificada la declaración de estado de ruina del mencionado edificio en mayo de 1997, el expediente de referencia le fue puesto de manifiesto concediéndole un plazo de 15 días para que a la vista del mismo formulara cuantas alegaciones estimase oportunas, en fecha 20 de junio de 1997 se personó en el expediente solicitando ante el Ayuntamiento que se declarase la nulidad de las actuaciones y se retrotrayeran éstas al inicio del expediente, lo que obviamente le fue desestimado por silencio administrativo. Al respecto, tal y como sienta el Tribunal Supremo en Sentencias de 27-01-1998 y de 09-10-1990 no basta para declarar la nulidad del expediente administrativo de ruina la omisión de cualquier trámite sino que es necesario que se produzca indefensión, que queda subsanada aquélla ante la intervención del recurrente en el expediente que, al serle notificada la resolución solicita su nulidad y retroacción de las actuaciones y con carácter posterior ha tenido la oportunidad de personarse en el procedimiento judicial haciendo las alegaciones pertinentes en defensa de sus derechos, puesto que tal y como se pronuncia el Tribunal Supremo en sentencia de 20-05-1999 «la falta de audiencia del interesado debe contemplarse como señala la jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal Constitucional desde un punto de vista material y no formal, es decir observando si con la omisión se ha producido una efectiva indefensión en el interesado». En consecuencia dicha causa de oposición deberá rechazarse. La misma suerte desestimatoria debe correr la causa de oposición por la que se pretende que la finca de la C/ Estébanes no se encuentra en estado ruinoso. A este respecto, atendido el informe emitido por el Arquitecto municipal del Ayuntamiento en marzo de 1997 en el mismo se expone que el edificio se encuentra en ruina económica y técnica, la que ha seguido evolucionando con el progresivo y mayor deterioro que han sufrido los elementos que lo conforman, lo que queda constatado por informe del Arquitecto Jefe de la Unidad del Ayuntamiento de Zaragoza de 27-11-97, el que después de recoger las patologías del edificio en su informe anterior alude también las filtraciones considerables que pueden originar hundimientos incontrolados y los agrietamientos en muros y tabiquerías y las excesivas deformaciones de los elementos estructurales que ha dado lugar al inicio de un expediente por ruina inminente. A este respecto se ha de precisar que tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo en sentencia de 28-06-99 que: «La ruina de un inmueble constituye por su propia naturaleza una situación evolutiva,

capaz de consumarse o desvanecerse, en su caso, a lo largo del expediente administrativo y del proceso judicial, sin que a la función revisora, propia del orden jurisdiccional contencioso administrativo se oponga con virtualidad suficiente para enervarla, el que un acto administrativo declarativo de un estado evolutivo se enjuicie tal y como se encuentra en el momento de valorarlo.

Parece obvio que de acuerdo con la doctrina expuesta que la declaración de la ruina o la inexistencia de la misma ha de ser declarada en la sentencia, en todo caso en relación al estado del inmueble en el momento de esa resolución, con arreglo a la prueba practicada en el proceso judicial». Sentado lo anterior en el informe emitido por el Arquitecto municipal no solo se declara la existencia de la ruina técnica de la finca sino también económica, sin que haya sido preciso, como ya se expresó, aportar otros informes técnicos municipales que valoren el estado del edificio en períodos posteriores, puesto que los traídos a los autos son suficientes para valorar y determinar el estado del edificio, puesto que ante el agotamiento generalizado de sus elementos estructurales es claro que el coste de las obras de reparación del mismo es superior al 50% del valor actual del edificio, sin que los recurrentes hayan aportado prueba practicada por perito judicial tendente a desvirtuar el informe emitido por el técnico municipal, única prueba que hubiera podido servir para desvirtuar la expuesta, puesto que el perito judicial habría sido designado con las garantías de imparcialidad y contradicción previstas para la emisión del dictamen, dado que según sentencia del Tribunal Supremo de 05-11-98 estima que «todo acto declarativo de ruina legal encuentra su causa en una situación de hecho para cuya apreciación son esenciales los informes periciales a valorar en el art. 632 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a la luz de las reglas de la sana crítica... los dictámenes presuntamente más objetivos son los de los técnicos municipales y peritos procesales nombrados por insaculación». En consecuencia concurren los requisitos del art. 247 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992 y coincidente con el art. 183 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 09-04-76, precepto de aplicación al supuesto enjuiciado a tenor de la doctrina anteriormente citada. Expuesto lo anterior, era pues preciso la declaración formal de inclusión automática en el Registro de Solares de la finca sita en c/ Estébanes, lo que se acuerda según lo dispuesto en el art. 154 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 1346/76 de 9 de abril y artículos 5, 8, 9 y siguientes del Reglamento de Edificación Forzosa y Reglamento Municipal de solares aprobado por Decreto 635/64 de 5 de marzo, en su correspondencia con lo dispuesto en la sentencia de 20 de marzo de 1997 del Tribunal Constitucional, así como en el artículo 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística, sin que la parte actora haya utilizado otros argumentos para que se revoque dicha resolución distintos de los que expuso para rebatir la ruina del inmueble que no han desvirtuado las resoluciones recurridas, por consiguiente procede desestimar el recurso interpuesto.

TERCERO.— En materia de costas y por aplicación del art. 131.1 de la L.J. no procede hacer expresa imposición.

FALLO

PRIMERO.– Desestimo los recursos contencioso administrativos números 1063/97 y acumulado 2019/97, interpuesto por D. A. A. L. 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 llevará testimonio a los autos principales, lo pronuncio, mando y firmo.