
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso de apelación nº 150/2007. Sentencia de 26-02-2009

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

RUINA ECONÓMICA. INSTANCIA DE PARTE.

Procedimiento aplicable art. 92/ ley 30/1992 no art. 44.

Revocación sentencia de instancia.

Prevalencia informes técnicos y perito judicial.

Inexistencia ruina por incumplimiento órdenes de ejecución.

Improcedencia. Ruina parcial.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Ricardo Cubero Romeo

MAGISTRADOS

D. Jesús María Arias Juana (*ponente*)

D^a. Isabel Zarzuela Ballester

D^a Nerea Juste Díez de Pinos

En Zaragoza, a veintiséis de febrero 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 (Sección Primera), el recurso de apelación número 150 de 2007, interpuesto por la Comunidad de Bienes A.A.G., representada por la Procuradora de los Tribunales D^a B.O.G. y asistida por la Letrada D^a M.D.G.M., contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Zaragoza de fecha 24 de enero de 2007, dictada en el recurso contencioso-administrativo seguido en dicho Juzgado con el número 146 de 2005; siendo parte apelada, el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora de los Tribunales D^a N.C.A. y asistido por el Letrado D. L.G.M.G.L., y D. J.T.G., representado por la Procuradora de los Tribunales D^a E.F.B. y asistido por el Letrado D. J.G.B.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.– En el recurso contencioso-administrativo antes referido, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Zaragoza dictó sentencia de fecha 24 de enero de 2007, por la que con estimación del recurso, se anuló y dejó sin efecto la resolución recurrida, sin hacer expresa imposición de costas.

SEGUNDO.– Contra la anterior sentencia, por la representación de la comunidad de bienes A.A.G. 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 Administración demandada y de la parte actora para que pudieran formalizar su oposición al mismo, mostrando aquella su adhesión a la apelación y oponiéndose ésta; y tras elevarse

las actuaciones a la Sala, se celebró la votación y fallo el día señalado, 19 de febrero de 2009.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.— La sentencia apelada, con estimación del recurso contencioso-administrativo interpuesto por el recurrente, anuló la resolución administrativa recurrida del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 25 de enero de 2005, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la resolución 20 de julio de 2004, que había acordado la declaración de ruina económica del edificio sito en la calle Torrenueva, y ello al amparo del artículo 44 de la Ley 30/1992 y del artículo 22.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística, al considerar que se había producido la caducidad del expediente por transcurso del plazo máximo para resolver.

Debiendo, previamente, significarse que si bien el Ayuntamiento mostró su adhesión al recurso de apelación, al dársele traslado del mismo, no cabe desconocer que el Consejo de Gerencia, enterado de la sentencia dictada, acordó aceptarla en sus propios términos y no interponer contra la misma recurso de apelación, no pudiendo 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 el apelante, pretendiendo al igual que él, 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.

SEGUNDO.— Frente a lo que concluye el Juzgador, sostiene la apelante que no procedía declarar la caducidad del expediente al no ser de aplicación el artículo 44 de la Ley 30/1992, por cuanto que aquel no se inició de oficio, sino a instancia suya, por lo que habría de aplicarse el artículo 92 de dicha Ley, y, por otra parte, en relación al plazo de seis meses previsto en el artículo 22.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística, que el Tribunal Supremo tiene establecido que el mismo es un plazo procedimental y no material, por lo que su inobservancia constituye, a lo sumo, una irregularidad administrativa no invalidante.

Y, en efecto, ha de partirse de que un expediente cuyo objeto sea la declaración de ruina de una edificación puede iniciarse de oficio o a instancia de interesado, siendo distintos los efectos que se han de entender producidos por el transcurso del plazo para resolver, pues mientras que en el primer caso sí que sería aplicable el citado artículo 44 de la Ley 30/1992, determinando la caducidad del expediente, en el segundo caso es de aplicación su artículo 43 que legitima al interesado a entender, en este caso, desestimada su solicitud por silencio. Estando específicamente regulada la caducidad en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado en el artículo 92 de dicha Ley, en la que se establece la misma para los supuestos en los que se produzca la paralización del procedimiento por causa imputable al mismo interesado —lo que aquí no ha

ocurrido—, y en los que la Administración le ha de advertir que, transcurridos tres meses sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, se producirá la caducidad.

La solución a la que se llega viene a coincidir con la adoptada por las Salas de lo Contencioso Administrativo de Castilla y León, con sede en Burgos, en sentencia del 15 de diciembre de 2006, y de Andalucía, con sede en Sevilla de 26 de octubre de 2001, que declara que “ciertamente que, eventualmente y en el caso de existir arrendatarios, la declaración, en el ámbito de las relaciones entre el propietario y el arrendatario, puede afectar desfavorablemente a tal arrendatario; pero esa es una eventualidad que cae fuera de lo que es la finalidad misma de la potestad que se actúa y que no puede afectar a la naturaleza misma del procedimiento, ya que en tal caso sería distinta la solución según hubiese o no arrendatarios”.

Consecuentemente, dado que el procedimiento aquí en cuestión se inició —por resolución de 17 de julio de 2003— a instancia de la propiedad del inmueble, no cabía declarar la caducidad del mismo al amparo del citado artículo 44; como tampoco cabía declararla con base en el artículo 22.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística pues, conforme a la reiterada doctrina jurisprudencial invocada por la apelante, “el plazo de seis meses establecido por el art. 22.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística para la duración del expediente administrativo de ruina es un plazo puramente procedimental y no un plazo material que opere como límite para la actuación de la potestad administrativa atribuida por el art. 183 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Ello implica que la vulneración de dicho precepto no pasa de ser una irregularidad no invalidante —art.49 de la Ley de Procedimiento Administrativo” (sentencia de 30 de diciembre de 1989, pudiendo citarse también las de 22 de febrero de 1982 y 21 de noviembre de 1990).

Por todo lo cual la sentencia ha de ser revocada, debiendo entrar a examinarse si se dan las circunstancias que condicionan la declaración de ruina al amparo del artículo 191.2.a) de la Ley Urbanística de Aragón —esto es, que el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno—, como así consideró la Administración en las resoluciones recurridas.

TERCERO.— Lo primero que ha de ponerse de manifiesto es que, a efectos de decidir la existencia o no de ruina —y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 187.2 al que luego se hará referencia—, carecen de trascendencia las causas que han podido determinar el deterioro del edificio en cuestión pues como señala la sentencia del Tribunal Supremo de 6 de octubre de 1990 al ser “la declaración de estado ruinoso de un edificio... la simple constatación oficial de un estado de hecho, es del todo indiferente la causa. que lo haya originado y la responsabilidad en que el autor de ésta hubiera podido incurrir” de forma que, como afirma la de 5 de junio de 1990, con cita de la de 20 de marzo de

1986 “el que a la misma se hubiera llegado por actos culposos o dolosos de la propiedad es indiferente a estos efectos, toda vez que el expediente de ruina tiene por objeto constatar una situación de hecho independiente de la causa o motivos que pudiera haberla originado”; y en análogos términos la de 7 de junio de 1993 que reconoce que “ningún sentido tiene ahora ocuparse de si las obras en cuestión debieran o no haber sido realizadas en su momento por el propietario del edificio”, y la de 27 de diciembre de 1995 en la que se declara que “es constante la doctrina de esta Sala sobre que la declaración de ruina es la simple constatación de un hecho sin que importen las razones (v.g. culpa o dolo del propietario, que pueden tener otras consecuencias) en virtud de las cuales el edificio ha llegado a ser ruinoso (STS de 22 de noviembre de 1993, 27 de Enero de 1993 y 27 de julio de 1993)”.

CUARTO.— Como también ha tenido ocasión de señalar el Tribunal Supremo, la denominada ruina económica supone una valoración de las reparaciones necesarias para mantener la seguridad del edificio y sus condiciones higiénicas, sin que puedan ser tenidas en cuenta las modernizaciones y mejoramiento. Como dice la sentencia de 27 de febrero de 1989, no son sólo daños computables a efectos de una declaración de ruina aquellos cuya reparación exijan razones de seguridad del edificio, sino los que impidan una normal habitabilidad del mismo. Siendo en todo caso el Tribunal el que ha de enjuiciar con los elementos de que dispone en el momento de dictar la resolución y referido al estado de edificación al tiempo de dictarla, si el inmueble se encuentra o no en estado ruinoso, valorando ponderadamente todos los elementos de juicio de que disponga y de modo fundamental los informes periciales emitidos tanto en el expediente administrativo cómo en el proceso.

La principal dificultad que en casos como el presente suele surgir para poder o no apreciar la existencia de ruina económica viene determinada por las discrepancias que se dan con frecuencia entre los distintos dictámenes periciales emitidos, lo que ha motivado una 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 (s.s. T.S. 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 rituarial 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”.

Con base a tal doctrina han de considerarse en el presente caso carentes de eficacia probatoria suficiente, a los fines que se pretenden, los informes presentados por el recurrente Sr. T.G. y por la propiedad del edificio. Debiendo cederse valor prevalente a los dictámenes emitidos tanto por los técnicos municipales como por el designado en el curso de estos autos, D. L.A.H., que si bien difieren en cuanto a las cantidades en que cifran el valor de las reparaciones necesarias y el valor del edificio, coinciden ambos en que el valor de aquellas es claramente superior al 50 % del valor del edificio. Así, los primeros cifran el 50 % del valor de la edificación en 156.841,14 euros y en 190.962,14 euros el coste de las reparaciones; y el citado perito judicial fija el 50% del valor actual del edificio en 106.091,09 euros y el coste de las reparaciones mínimas necesarias en 191.908,18 euros. Con base en tales informes, lo suficientemente convincentes, y de un modo especial el del perito judicial por ser el más reciente y, en consecuencia, el que mejor permite apreciar el estado actual del edificio —en este sentido la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de mayo de 1993, con cita de otras anteriores, señala que el estado de ruina tiene un carácter dinámico y evolutivo, de donde se deriva que las valoraciones a tener en cuenta no son las del momento inicial del expediente, sino las mas cercanas al momento en que se decide o falla— no puede sino concluirse que el edificio en cuestión se encuentra en estado legal de ruina, por lo que los Acuerdos impugnados han de estimarse ajustados a Derecho.

Sin que frente a tal conclusión puedan acogerse las objeciones opuestas por la recurrente, y aquí apelada. En efecto, en primer lugar, frente al alegado error en que dice ha incurrido el perito judicial al partir —dice— de un módulo básico de la construcción erróneo o no actualizado, es lo cierto que, si tenía alguna duda al respecto de cómo llegó al módulo del que parte en su informe, pudo haber interesado del perito las aclaraciones que hubiese considerado oportunas sin que llegara a hacerlo, no existiendo razón alguna para que haya que considerar, en contra de dicho dictamen, que, como se afirma, se haya de partir del módulo de 518,94 euros —igual para todas las plantas, que fue el que tuvo en cuenta el perito de parte—, y no el del que el perito judicial que distingue —lo que se considera del todo punto razonable— según se trate de sótano, planta baja y plantas alzadas.

En segundo lugar, en cuanto a la pretendida aplicación del citado artículo 187.2 de la Ley Urbanística de Aragón, que determinaría la inexistencia de ruina por el incumplimiento de anteriores órdenes de ejecución, no pueden tenerse en cuenta las realizadas en el año 1992, y reiteradas en 1993, al que entonces era propietario de la edificación, por cuanto que, como se razona en la resolución recurrida, dicha Ley entró en vigor con posterioridad a tales ordenes, pero

es que, además, no cabe desconocer que contra las mismas se interpusieron sendos recursos de reposición que fueron estimados por resoluciones de 15 de diciembre de 1993 y 2 de marzo de 1994, y los expedientes archivados. Y en cuanto a la acordada respecto a la finca Torrenueva, por resolución de 6 de septiembre de 2001, la misma le fue notificada a los nuevos propietarios cuando ya se había instado la declaración de ruina; y en cualquier caso, habiéndose tasado por los técnicos municipales el valor de aquellas en 11.082,02 euros, la ampliación en tal cantidad del límite ordinario del deber de conservación conforme a lo establecido en el referido artículo no se vería afectado el resultado final, al seguir siendo superior el coste de las reparaciones necesarias al del límite ordinario ampliado.

En tercer lugar, la procedencia de considerar, como ha hecho la Administración, los dos inmuebles catastrales —correspondientes a los números... de la calle Torrenueva— como una única edificación, a los efectos de la declaración de ruina, se sustenta en el informe de los técnicos municipales, que refieren la “existencia de intercomunicaciones y uniones existentes entra dichas fincas, el hecho de que todas ellas son de la misma propiedad, que su época de construcción y sus características constructivas son similares, así como sus estados de conservación”; exponiendo que “en el momento actual la planta sótano se desarrolla tanto en el solar del número... como en el del número..., poseyendo por lo tanto elementos comunes con las fincas en cuestión tales como el forjado de techo de dicha planta, los pilares de fábrica de ladrillo macizo y muros de carga situados en dicho sótano y participando del resto de elementos comunes”; apreciándose a nivel de plantas alzadas “la existencia de recintos de una de las fincas que se desarrollan dentro de los límites de otra y viceversa, entremezclándose entre sí y compartiendo elementos estructurales (forjados, postes, muros de carga, fachada a la vía pública, cubiertas y otros elementos comunes a ambas fincas)”; concluyendo que “no existe independencia estructural entre ambos y que la demolición de una afectaría estructuralmente a la otras”. Lo que ha venido a ser avalado por el informe del perito judicial, que reconoce que “técnicamente es posible prácticamente todo”, por lo que sería posible independizar los dos inmuebles, tomando las medidas correctoras necesarias, sin embargo advierte que “en plantas alzadas se encuentran intercomunicados, lo que quiere decir que privaríamos a pisos de un portal, de superficie y derechos de fachada al independizarlos”, siendo posible, como se refleja en las fichas municipales —que adjunta al informe— de los edificios que estos constituyeran una única finca. Debiendo en todo caso significarse que no hay base alguna en las actuaciones para concluir que, de haberse efectuado una valoración individualizada para cada finca registral, el resultado hubiera sido distinto, siendo que sus estados de conservación son similares.

Y, finalmente, en lo que se refiere a la pretendida ruina parcial, con exclusión del local en que ejerce su actividad el recurrente, se ha de reconocer que ciertamente ente tal posibilidad está admitida por reiterada jurisprudencia, mas ello única y exclusivamente en el supuesto de que los diversos elementos

arquitectónicos unidos que pueden conformar un inmueble no constituyan una “unidad predial”. En tal sentido la sentencia de 27 de octubre de 2000 declara 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”. Y, en el presente caso, es claro, pese a lo que se sostiene, que el local en el que ejerce su negocio el recurrente conforma con las viviendas de las plantas superiores un cuerpo constructivo único, no siendo posible la segregación y derribo de éstas sin detrimento de aquel.

QUINTO.— No se aprecian motivos para un especial pronunciamiento en cuanto a costas.

FALLO

PRIMERO.— Estimamos el recurso de apelación interpuesto por la COMUNIDAD DE BIENES A.A.G. contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Zaragoza de fecha 24 de enero de 2007, la cual revocamos y en su lugar, desestimamos el recurso contencioso-administrativo seguido en dicho Juzgado con el número 146 de 2005.

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

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