



Roj: **STS 16732/1992 - ECLI:ES:TS:1992:16732**

Id Cendoj: **28079130011992105204**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **11/02/1992**

Nº de Recurso:

Nº de Resolución:

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **PEDRO ESTEBAN ALAMO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Núm. 430.-Sentencia de 11 de febrero de 1992

PONENTE: Excmo. Sr. don Pedro Esteban Álamo.

PROCEDIMIENTO: Apelación.

MATERIA: Urbanismo. Ruina. Informes periciales: valoración.

NORMAS APLICADAS: Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Reglamento de Disciplina Urbanística. Ley de Enjuiciamiento Civil.

JURISPRUDENCIA CITADA: Sentencia de 3 de diciembre de 1991 .

DOCTRINA: Los Informes han de ser valorados considerándolos en su conjunto, sin que el valor preferente que pueda atribuirse a alguno de ellos pueda llegar al extremo de su exclusiva contemplación.

En la villa de Madrid, a once de febrero de mil novecientos noventa y dos.

Visto el recurso de apelación interpuesto por don Claudio y Juan Antonio , representados por el Procurador don José Granados Weil, bajo la dirección de Letrado; y estando promovido contra la Sentencia dictada en 2 de abril de 1990 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón , en recurso sobre declaración de estado de ruina.

Es Ponente el Excmo. Sr. don Pedro Esteban Álamo, Magistrado de esta Sala.

Antecedentes de hecho

Primero: Ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón se ha seguido el recurso núm. 803/1989 , promovido por don Claudio y don Juan Antonio y en el que han sido partes demandadas el Ayuntamiento de Zaragoza y doña Mana Teresa Barrau Cuber sobre declaración de ruina.

Segundo: Dicho Tribunal dictó Sentencia con fecha 2 de abril de 1990 , en la que aparece el fallo que dice así: «Fallamos: Primero: Desestimamos el presente recurso contencioso-administrativo, núm. 803 de 1989, deducido por don Claudio y don Juan Antonio . Segundo: No hacemos especial imposición de las costas procesales.»

Tercero: El anterior fallo se basa en los siguientes fundamentos de Derecho: Primero: «Constituye el objeto del presente proceso, determinar si son conformes al Ordenamiento Jurídico los acuerdos del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, de fechas 7 de diciembre de 1988 y 28 de junio de 1989, por los que se declaró en instancia, confirmándola en reposición, respectivamente, la ruina económica del edificio núm. NUM000 de la calle DIRECCION000 de esta ciudad.» Segundo: "Abierto expediente contradictorio en averiguación del estado físico de la finca sita en el núm. NUM000 de la DIRECCION000 , tras el oportuno informe de la unidad técnica de ruinas en el que como conclusión se decía que "comparando el 50 por 100 del valor de la edificación (2.313.262 ptas.), con el valor estimado por la unidad técnica de las reparaciones necesarias (3.618.605 ptas.) se deduce que la citada edificación se encuentra



en ruina económica", el Consejo de Gerencia en su sesión de 7 de diciembre de 1988 acordó lo siguiente: "... Segundo: En virtud de lo anterior procede declarar en estado de ruina la finca sita en el núm. NUM000 de la DIRECCION000 , de conformidad con lo dispuesto en el art. 183 de la Ley del Suelo y Ordenanza 6.2 de las Generales de Edificación...". Este acuerdo es mantenido por el Consejo de gerencia en Reposición, no obstante acoger en parte alguna de las objeciones hechas por los inquilinos del inmueble relativas a las obras necesarias para su reparación en las que, afirmaban, se había incluido partidas no necesarias para la seguridad y salubridad del edificio, y de otra parte, a la edad del mismo que se había fijado en setenta y cinco años, en virtud de lo cual se redujo el importe de las reparaciones a 3.127.374 ptas. en tanto que la valoración del 50 por 100 de la edificación se aumentó a 2.750.006 ptas., aceptando una antigüedad del inmueble de cincuenta y ocho años, frente a los cincuenta y dos pretendidos por los recurrentes, con lo que aquellas seguían superando al 50 por 100 del valor de éste. Frente a dichos acuerdos, la parte actora reitera en este contencioso que el coste de las obras de reparación no supera los 3.000.000 de pesetas, valorando las necesarios únicamente para mantener el edificio en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, excluyendo partidas como las que afectan a fachada y cubiertas y, por lo que se refiere al valor del edificio, cuestionan tres elementos de la misma, el módulo tomado como referencia, los índices correctores de depreciación utilizados y la edad atribuida a aquél, datos estos últimos que la sitúan en su demanda entre el 0,60 y 0,74, como índice, y cincuenta y dos años de antigüedad de la construcción.» Tercero: "La normativa aplicable está contenida en el art. 183 de la vigente Ley del Suelo , Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976. de 9 de abril, según el cual "... Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera". Por su parte el apartado 2 de dicho artículo establece que, se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:... b) Coste de la reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio, o plantas afectadas; "En deficientes de salubridad que puedan dar lugar, en su caso a la declaración de ruina la existencia de piezas habituales de dimensiones inferiores a la mínima establecida por las Normas u Ordenanzas, la falta de ventilación directa, la existencia de patios de ventilación de dimensiones inferiores a las mínimas, la carencia de instalaciones higiénicas, la existencia de humedades en piezas habitables que pueden ser perjudiciales, la defectuosa disposición de las redes interiores de suministros de agua y desagüe, y cualesquiera otra que produzcan daño o riesgo para la salud de los moradores del inmueble». Cuarto: "Conforme a la expresada normativa, la apreciación de la denominada "ruina económica" de un edificio se reduce a un problema de hecho, centrado en la valoración comparativa de dos elementos, reparación y edificio; de ahí que cobre especial relevancia el dictamen pericial que frente a los apartados al expediente administrativo seguido al efecto tanto por la parte hoy recurrente como por el propio Ayuntamiento, ha sido practicado en el proceso, a instancia de la propia parte demandante, con sujeción a las normas prevenidas, para la prueba pericial en los arts. 610 y ss de la Ley de Enjuiciamiento Civil . En este informe, emitido por el perito designado, Arquitecto don Jose Pedro , tras realizar una relación pormenorizada de los daños apreciables en la edificación y su valoración por partidas separadas, a tenor de los criterios establecidos en los arts. 13.2 y 15 del Reglamento de Disciplina Urbanística , concluye que el presupuesto total de las obras a realizar asciende a 4.654.000 ptas.. sin que pueda estimarse entre aquéllas la inclusión de partidas propias de obras de ornato o embellecimiento, sino precisas para la habitabilidad o uso específico de las viviendas y locales. En cuanto al valor del edificio, utiliza el método de "coste de reemplazamiento", consistente en el costo de construcción a precios actuales de un edificio de utilidad idéntica al objeto de tasación, de acuerdo con los estándares constructivos, de organización y de vida vigentes en el mercado actual, método del que asegura es el más adecuado al no poder aplicar el "coste de reproducción" y no tomar en cuenta el valor del solar. El módulo a la fecha del informe es, según consta en él, el de 34.453 ptas./m2, por lo que el valor del edificio sería de 18.191.184 ptas. la antigüedad del mismo, es de cincuenta y siete años partiendo del año 1932 en que quedó reconstruido según licencia de obras concedida el 21 de agosto de 1931, por lo que cifra los coeficientes correctores en 0,44 el de antigüedad (de cincuenta y cuatro a cincuenta y nueve años) y 0,9 el de conservación, correspondiente a un estado de conservación regular, por lo que queda fijado el total en 0,396, siendo el valor actual del edificio (valor actual del edificio X índice corrector total) el de 7.203.709 ptas. y su 50 por 100, el de 3.601.854,5 ptas., superando, en consecuencia por el del coste de la reparación precitado de 4.654.000 ptas., no siendo admisible la alegación de la parte actora relativa a que las tasaciones se han realizado a la fecha de la pericia y no a la de los acuerdos impugnados, pues la misma actualización de los costes de la reparación existe en relación con el valor del edificio.» Quinto: «Lo anteriormente expuesto conduce, sin necesidad de mayores razonamientos, a la desestimación de este Contencioso, entendiendo que la declaración de ruina económica del edificio litigioso es conforme al Ordenamiento Jurídico, sin que, por ello, debe nacerse especial pronunciamiento en cuanto a costas procesales».

Cuarto: Contra dicha sentencia la parte actora interpuso recurso de apelación, que fue admitido en ambos efectos y, en su virtud, se elevaron los autos y expediente administrativo a este Alto Tribunal, con emplazamiento de las partes, habiéndose sustanciado la alzada por sus trámites legales.



Quinto: Acordado señalar día para el fallo en la presente apelación cuando por turno correspondiera, fue fijado a tal fin el día 30 de enero de 1992, en cuya fecha tuvo lugar.

Fundamentos de Derecho

Se aceptan los de la sentencia apelada.

Primero: La sentencia de instancia ha desestimado el recurso entablado por don Claudio y don Juan Antonio , arrendatarios de sendos establecimientos comerciales en la planta baja de la casa sita en el núm. NUM000 de la DIRECCION000 de Zaragoza, y ha declarado ajustado a derecho los acuerdos del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, de fechas 7 de diciembre de 1988 y 28 de junio de 1989, en virtud de los cuales se declaraba que la referida finca estaba en estado de ruina económica del art. 183.2 b) de la Ley del Suelo , Texto Refundido de 1976 al ser el coste de las reparaciones a efectuar en la misma superior al 50 por 100 del valor actual de la misma. La sentencia ha sido acatada por el Sr. Claudio , habiendo comparecido en este rollo como parte apelante, solamente el otra recurrente, Sr. Juan Antonio

Segundo: La discrepancia con la sentencia se centra, fundamentalmente, en aducir que la Sala de instancia se ha limitado a aceptar de plano la opinión del perito Arquitecto designado por insaculación en el período de prueba, sin contrastarlo con el expediente administrativo y el resto de la prueba; en que el método de la insaculación no es absolutamente fiable porque en este caso resultó designado por azar el propuesto por una de las partes, ya que en la insaculación se encontraban un perito por cada parte y un tercero; y, por último en que el perito judicial incurre en un serie de inexactitudes tales como tener en cuenta obras de rehabilitación y no de reparación del edificio; la fecha de 1931 como de reforma estructural importante siendo así que debió ser la de 1936; el haber apoyado sus apreciaciones en artículos del Reglamento de Disciplina que están suspendidos. Además la Sala no ha tenido en cuenta los informes periciales de las partes recurrentes en el expediente no el buen estado de la fachada de la casa después de una obra de acondicionamiento y pintura en cumplimiento del programa municipal de recuperación del casco viejo.

Tercero: Ninguna de tales alegaciones tiene la más mínima entidad para propiciar un pronunciamiento revocatorio de la sentencia de instancia. Con las alegaciones sobre la apreciación que la Sala ha hecho del informe pericial emitido en los autos, el apelante parece pretender erigirse en juzgador en este concreto aspecto y sustituir el recto e imparcial criterio de la Sala según el art. 632 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por el suyo, que, en todo caso, está afecto de parcialidad. En cuanto a las suspicacias que vierte sobre el nombramiento del perito, envueltas no obstante en la declaración de "no poner en duda la independencia del perito actuante», o es una alegación absolutamente vacía de contenido, o en su caso debió hacer uso de las facultades recusatorias que a todo litigante otorgan los arts. 617 y 619 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil . Por lo demás tanto en el expediente como en los autos figuran un informe de la propiedad del edificio suscrito por el Arquitecto Sr. Jose Enrique , ampliado posteriormente; otro por los arrendatarios de la finca formado por el Arquitecto Técnico Sr. Daniel también ampliado; mas los informes del Arquitecto municipal, que también han sido ampliados. En el informe de los propietarios el valor del edificio se fija en 8.400.000 pesetas y el de las reparaciones en 7.100.000 pesetas. Para los técnicos municipales el valor del inmueble es de 4.626.524 pesetas y el de las reparaciones es de 3.618.605 pesetas: valores que en la ampliación tras eliminar la partida de pintura se fijan definitivamente en 3.127.374 pesetas el total de las reparaciones y 2.750.906 pesetas el 50 por 100 del valor del edificio teniendo en cuenta que si bien éste fue importantemente reformado en 1931 su construcción data del siglo dieciocho. Finalmente para el técnico de los arrendatarios en su primer informe de noviembre de 1987 el valor del edificio era de 11.760.000 ptas. y el de las obras de reparación el de 4.198.000 pesetas; en tanto que en la ampliación del informe en enero de 1989 el valor del edificio era de 9.2/2.000 pesetas y el de las reparaciones el fijado por el arquitecto municipal de 3.619.605 pesetas. Por último el informe del perito insaculado estima en 4.654.000 pesetas el valor de las reparaciones y en 7.203.709 pesetas el valor del edificio. Se aprecia que el valor de las reparaciones es relativamente próximo en las valoraciones de los técnicos municipales, de los propios recurrentes y del perito insaculado, y que el valor del edificio también arroja cifras no muy separadas entre sí en los informes de los propietarios en la ampliación del de los arrendatarios y en el del perito insaculado. Finalmente si bien es cierto que los arts. 12 al 17 del Reglamento de disciplina fueron suspendidos en cuanto a su vigencia por Real Decreto de 14 de octubre de 1978 , y que el perito se refiere a dicho Reglamento en su informe, no es menos cierto que de la llamado ruina económica tratan específicamente el art. 12.b) y el 13.1 con criterios enteramente coincidentes, lógicamente con el art. 183 de la Ley habiéndose aplicado el coeficiente de depreciación por la antigüedad del inmueble en todos los informes presentados incluso en el de la parte recurrente aunque en éste se aplica desde 1936 cuando, como hemos dicho está plenamente acreditado que fue en 1931 cuando se benefició de una reforma importante que prácticamente convierte en otro edificio al antiguo del siglo dieciocho. En cuanto a las obras que se detallan en todos los informes, no puede sostenerse que sean obras de rehabilitación sino



de verdadera reparación tendentes a reconducir al edificio a las condiciones de habitabilidad que tuviera antes de la aparición de los signos llamativos de una posible situación de ruina, y el hecho de que la fachada pintada recientemente para cumplir el programa de rehabilitación del casco viejo, no obsta a las valoraciones que se hacen para llegar a la declaración no de ruina. Como se ha dicho en diversas sentencias el expediente tiene por objeto constatar una situación de hecho puramente objetiva, independientemente de las causas o motivos que pudieran haberla originado, sean o no culposos; y, en cuanto a los informes, han de ser valorados considerándolos en su conjunto, sin que el valor preferente que pueda atribuirse a alguno de ellos pueda llegar al extremo de su exclusiva contemplación (STS) 3 de diciembre de 1991). Y esto es lo que ha hecho la Sala de instancia y también este Tribunal de apelación.

Cuarto: Lo anteriormente expuesto y razonado propicia un pronunciamiento desestimatorio de la apelación entablada y por ende la confirmación de la sentencia recurrida; si bien sin expresa condena en las costas, al no apreciarse para ello circunstancias de las contempladas en el art. 131 de la Ley de Jurisdicción .

FALLAMOS:

Que desestimando, como desestimamos, la apelación entablada por don Juan Antonio contra la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón con fecha 2 de abril de 1990 en el recurso 803/1989 debemos confirmar y confirmamos la meritada sentencia; sin expresa condena en las costas.

ASI, por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. -Francisco Javier Delgado Barrio.-Juan García Ramos Iturralde.-Pedro Esteban Álamo.-Rubricados.

Publicación: Leída y publicada fue la anterior sentencia, en audiencia pública, por el Excmo. Sr. don Pedro Esteban Álamo, Magistrado Ponente en estos autos; de lo que como Secretaria certifico.-María Fernández Martínez.-Rubricado.