
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 4 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 174/2007-AC. Sentencia nº 97 (3-03-2008)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

ORDEN DE DEMOLICIÓN. VIVIENDA Y VALLADO.

Edificación incumpliendo la normativa urbanística.

Infracción prescrita.

Ilma. Sra.

MAGISTRADA JUEZ

D^a Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a 3 de marzo de 2008, vistas las presentes actuaciones por Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez de este Juzgado; y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente: D. M.A.A.B., representado y defendido por el Letrado Sr. D. J.A.P.L.

Recurrido: Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora Sra. D^a N.C.A. y defendido por el Letrado Sr. D. C.N.C.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución de 27 de febrero de 2007, por la que se requiere a D. M.A.A.B., para que en el plazo de un mes a partir de la recepción del acuerdo, procediese a la demolición de vivienda y vallado en Molino Rey, Camino Cst (Urb. E.C.), toda vez que resulta acreditada la realización de acto de edificación o uso del suelo incumpliendo la normativa urbanística de aplicación o careciendo de la preceptiva licencia u orden de ejecución o, en su caso, no ajustándose a lo autorizado en aquéllas, resultando el acto total o parcialmente incompatible con la ordenación vigente.

TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:

Se dicte Sentencia por la que estimando el recurso, se anule la resolución recurrida; todo ello con imposición de costas a la Administración demandada.

CUARTO.- Pretensiones de la Administración demandada:

Se dicte Sentencia por la que se desestime el recurso formulado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Mantiene el recurrente que adquirió por compra a D. A.P.G. y su esposa, la vivienda cuya demolición constituye el objeto del acuerdo del Ayuntamiento recurrido. La fecha de su construcción se remonta a muchos años atrás, como consta en la escritura de compraventa, habiendo ejecutado el recurrente tan sólo aquellas obras para las que solicitó licencia, que son las atinentes al baño, porche, revestimiento de fachada con piedra y colocación de pladur en el techo; ninguna por consiguiente de incremento de volumen. Aparte de lo anterior, sigue, es cierto que procedió a cerrar con una valla de obra de menos de un metro de altura y malla, su propiedad, obra ésta para la que solicitó licencia. Tales obras fueron denunciadas por Agentes de la Policía Local, ordenándose su paralización, aunque ello acaeció cuando las obras ya estaban finalizadas.

En resumen y como motivos de impugnación, opone: 1- La caducidad del procedimiento; 2- La prescripción de las supuestas infracciones.

SEGUNDO.- El expediente administrativo remitido y obrante en autos, obra la siguiente documentación de interés para el asunto que nos ocupa:

1- Al folio 32, obra resolución de 16 de enero de 2007, por la que se incoa procedimiento de restablecimiento del orden urbanístico infringido, en relación con

el acto de construcción de vivienda y vallado, incumpliendo los artículos 6.2.6 y 6.1.4 del PGOU, en Molino Rey, Camino Cst (Urb. E.C.), realizado por D M.A.A.B., toda vez que resulta acreditado -dice- que el acto denunciado incumple la normativa urbanística de aplicación o carece de la preceptiva licencia u orden de ejecución o, en su caso, no se ajusta a lo autorizado en aquéllas resultando incompatible con la ordenación vigente El acto de incoación confería a los interesados trámite de audiencia para que en el plazo de quince días formularan alegaciones o aportasen los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, con la advertencia de que de no formularse alegaciones o de desestimarse las presentadas, se dictaría orden de requerimiento para que en el plazo de un mes se procediese al restablecimiento del orden urbanístico infringido.

2- A los folios 85 y 88, consta resolución de fecha 27 de febrero de 2007 por la que se requiere a D. M.A.A.B., para que en el plazo de un mes a partir de la recepción del acuerdo, proceda a la demolición de vivienda y vallado en Molino Rey, Camino Cst (Urb. E.C.), por resultar acreditada la realización de acto de edificación o uso del suelo incumpliendo la normativa urbanística de aplicación, o careciendo de la preceptiva licencia y orden de ejecución, o en su caso, no ajustándose a lo autorizado en aquéllas, resultando el acto total o parcialmente incompatible con la ordenación vigente. En el expediente no consta la notificación de la resolución, pero la recurrente reconoce en su demanda, que la misma le fue notificada con fecha 13 de marzo de 2007.

Pese a lo que manifiesta la parte recurrente, la normativa de aplicación viene constituida por la Ley 8/2001, de 31 de mayo, de adaptación de procedimientos a la regulación del silencio administrativo y los plazos de resolución y notificación, de la Comunidad Autónoma de Aragón, establece:

Artículo 1. Plazo máximo de resolución y notificación de procedimientos. La resolución expresa en los procedimientos administrativos que se enumeran en el Anexo de la presente Ley deberá ser notificada a los interesados en los plazos que en aquél se indican.

Anexo: DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

Nº	Denominación	Normativa Reguladora	Plazo Resolución Notificación	Efecto del silencio
1	Transferencia de concesiones de emisoras FM y otras autorizaciones de negocios jurídicos	Decreto 15/1997, de 25 de febrero del Gobierno de Aragón	4 meses	Desestimatorio
2	Renovación de las concesiones de Emisoras de FM	Decreto 15/1997, de 25 de febrero del Gobierno de Aragón	6 meses	Desestimatorio
3	Procedimiento sancionador	Decreto 15/1997, de 25 de febrero del Gobierno de Aragón	12 meses	Caducidad
4	Otorgamiento de autorización de teleférico de servicio particular	Ley 4/1964, de 29 de abril. Decreto 673/1966, de 10 de marzo	6 meses	Estimatorio
5	Reconocimiento de capacitación profesional para el ejercicio del transporte por carretera y actividades auxiliares y complementarias del mismo, a instancia de parte	Ley 16/1987, de 30 de julio. Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre	6 meses	Desestimatorio
6	Procedimiento de protección de la legalidad urbanística	Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón	6 meses	Caducidad
7	Procedimiento de legalización (obras mayores)	Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón	3 meses	Estimación
8	Procedimiento de legalización (obras menores)	Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón	1 meses	Estimatorio
9	Homologación del planteamiento vigente a la Ley 5/1999, de 25 marzo, Urbanística de Aragón	Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón	3 meses	Desestimatorio
10	Uso y defensa de carreteras, permisos, autorizaciones, accesos, construcciones, etc.	Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón. Ley 30/92, de 26 de noviembre, de LRJAPAC	6 meses	Desestimatorio

11	Procedimientos relativos a financiación en materia de vivienda y suelo. Todos contemplados en el D. 189/1998	D. 189/1998, de 17 de noviembre, sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001	3 meses	Desestimatorio
12	Ayudas para la reparación de edificios afectados por lesiones estructurales	D. 190/1998, de 17 de noviembre, por el que se regulan las ayudas para la rehabilitación de edificios afectados por lesiones estructurales	3 meses	Desestimatorio
13	Ayudas para la reparación de edificios afectados por lesiones estructurales	D. 62/1986, de 4 de junio, sobre regulación del trámite del informe relativo a condiciones higiénico-sanitarias de viviendas y locales, previo a la concesión de la licencia de obras	3 meses	Desestimatorio
14	Declaración de áreas de rehabilitación preferente	Decreto 151/1989. De 19 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la declaración de áreas de rehabilitación preferente por interés arquitectónico o cultural	3 meses	Desestimatorio
15	Actuación para la preservación patrimonio de interés arquitectónico de uso público	Orden de 3 de junio de 1996, del Dpto. de ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, sobre actuaciones para la preservación del patrimonio de interés arquitectónico de uso público	3 meses	Desestimatorio
16	Ayudas para el fomento de la preservación del patrimonio de interés arquitectónico de uso privado	D. 70/1998, de 31 de marzo, por el que se regulan las ayudas para el fomento de la preservación del patrimonio de interés arquitectónico de uso privado	3 meses	Desestimatorio
17	Adjudicación de Viviendas de promoción pública	D. 21/2001, de 16 de enero, sobre adjudicación de viviendas de promoción públicas	3 meses	Desestimatorio
18	Procedimientos en materia de patrimonio del I.S.V.A.	Decreto Legislativo 2/200, de 29 de junio, Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón	3 meses	Desestimatorio

Pues bien, en el supuesto que nos ocupa la resolución de incoación del procedimiento de restablecimiento del orden urbanístico infringido, es de fecha 16 de enero de 2007, habiéndose dictado resolución el 27 de febrero de 2007, que la recurrente reconoce le fue notificada en fecha 13 de marzo del mismo año, lo que implica que en modo alguno ha transcurrido el plazo máximo de aplicación y que por tanto, el expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística, no puede entenderse caducado.

TERCERO.- En segundo lugar, la parte recurrente mantiene la prescripción de las infracciones imputadas.

- El día 8 de septiembre de 2006, se ordenó al recurrente la inmediata paralización de las obras en curso de ejecución, consistentes en construcción de edificio en Molino Rey, Camino Cst. (Urb. E.C.), toda vez que dichas obras carecían de la preceptiva licencia urbanística.

- El 5 de octubre de 2006, los Agentes de la Policía Local que suscriben, informan a Gerencia, que las obras de que se trata, se encuentran completamente terminadas.

- El 27 de octubre de 2006, se solicita informe del Servicio de Disciplina Urbanística, en el cual se manifiesta:

"Las obras denunciadas por la Policía Local en fecha 21 de junio de 2006, se ubican en la finca identificada como parcela del polígono 175 con una superficie de 4.956 m², según datos del SIGPAC, que se aportan.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana la clasifica como Suelo No

Urbanizable Especial Protección del Ecosistema Productivo Agrario en el Regadío, siéndole de aplicación el Título VI de las Normas Urbanísticas.

Conforme al artículo 6.2.6 de las mismas, si la edificación donde se han ejecutados las obras era legalmente autorizada antes de la entrada en vigor de la presente revisión del Plan General, podrán autorizarse obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, pero no de aumento de volumen al quedar por ello en la situación de “edificios existentes fuera de ordenación” a que se refiere el artículo 3.1.2 de las Normas.

Respecto al vallado ejecutado en el interior de la finca, conforme al artículo 6.1.4 de las Normas Urbanísticas, se considera ilegal toda parcelación en virtud de la cual se segreguen o dividan parcelas de extensión inferior a 4.000 m², en el Suelo de Regadío...”.

El artículo 6.2.6, del PGOU, establece:
“Edificación dispersa.

1. Las edificaciones legalmente autorizadas antes de la entrada en vigor de la presente revisión del Plan General, cuando se ajusten a las condiciones de otorgamiento de las respectivas licencias, quedarán en la situación de “edificios existentes no calificados fuera de ordenación” a la que se refiere el artículo 3.1.2.

2. Dichas edificaciones sólo podrán ampliarse cuando se encuentren vinculadas a algunos de los usos autorizados por el Plan General revisado, y con las condiciones dadas por estas normas urbanísticas. Cuando, además de la vivienda, en los terrenos correspondientes se desarrolle alguno de los usos permitidos por el Plan, podrán edificarse construcciones vinculadas a dicho uso con arreglo a las condiciones establecidas por estas Normas, deduciendo de los valores máximos que se admiten las superficies ocupadas o edificadas por las construcciones existentes.

3. Se permiten como compatibles con las viviendas existentes, talleres en situación a) con unos límites de 50 metros cuadrados de superficie y 2 CV de potencia mecánica”.

Por su parte, el artículo 6.1.4, trata sobre las condiciones de las parcelas y considera ilegal toda parcelación contraria a lo establecido en la legislación urbanística y estas Normas, que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, o en virtud de la cual se segreguen o dividan parcelas de extensión inferior a 4.000 metros cuadrados en el suelo de regadío, o de 25 metros cuadrados en suelo de secano.

En resumen, la actuación administrativa obedece a la realización de obras no autorizadas en Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Ecosistema Productivo Agrario, lo que implica que se trata de obras ilegales en suelo que carece del aprovechamiento urbanístico, así como a una parcelación en contra de lo establecido en el artículo 6.1.4.

Debe tenerse en cuenta que al folio 102, del expediente administrativo, obra una resolución de 14 de marzo de 2007, de la jefa de la Unidad de Control de Obras, dando pase al Servicio de Inspección, en el que se hace constar:

"Dado que al haberse aportado documentos acreditativos de la fecha de compraventa que además podrían acreditar la prescripción en lo que se refiere a la superficie construida en ese momento, se solicita informe".

Por su parte, al folio 103, obra remisión del expediente del Servicio de Inspección a Asuntos Jurídicos, acompañándose solicitud de obra menor, solicitud ésta de 22 de junio de 2006, en la que el recurrente solicitaba licencia para la realización de obras de pequeña entidad, obras de acondicionamiento menor (baño, porche, fachada con piedra, techo pladur y cerramiento con postecillo y haya). Obra igualmente determinada documentación, memoria explicativa de la licencia de obras menores, presupuesto (en el mismo se describe como actuaciones a realizar: Colocación de piedra caliza blanca y roja conjunta de 1 cm. en toda la fachada de la vivienda, forrar pilares, colocación de baldosa de cerámica en el baño de la vivienda, de baldosa en el porche, 2 jardineras de hormigón estampado con bordillo gris fino y rejuntado y colocación de pladur). Al solicitante se le requirió de subsanación de su solicitud, concretamente para la aportación de fotografía de exteriores, dictándose resolución en fecha 4 de agosto de 2006, teniendo por desistido al recurrente de su petición de licencia.

Pues bien, de todo lo hasta aquí expuesto, ha de concluirse:

1- Que la Administración demandada, no ha concretado en ningún momento qué infracción/es concreta/s se habrían cometido por la actora con su actuación.

2- Que incluso llega a “apuntar” -la Administración- que pudiera entenderse que se ha producido la prescripción de determinada superficie construida, dada la documentación que al respecto se aportó por la recurrente, la cual entre otra, consiste en una certificación del Registro de la Propiedad de Zaragoza, que mantiene que en el registro de la Propiedad de Zaragoza 12, consta inscrita vivienda unifamiliar, de dos plantas se sesenta y tres metros noventa y seis decímetros cuadrados, con terraza descubierta y jardín privativo, la cual linda con un espacio libre ampliado, un espacio privativo casa tres, y casa cuatro y casa dos, se encuentra en el término municipal de Zaragoza, Barrio de Casetas, partida “E.C.” parcela del polígono 175, y figura inscrita a nombre del recurrente y su esposa, por compra en escritura otorgada el 5 de julio de 2000. Se añade que la citada finca es uno de los cuatro departamentos que integran la citada finca registral.

3- Igualmente consta certificación registral de 19 de febrero de 2007, en la que se hace constar que la declaración de obra nueva se practicó por inscripción segunda, a la vista de escritura otorgada el 23 de enero de 1978.

4- Que existen una serie de obras menores, realizadas por el recurrente en la mencionada vivienda, las cuales carecen de licencia por haber desistido el mismo en su solicitud (estas obras se refieren a un tejado de uralita en porche, revestimiento de pared, baño, pladur, forrar pilares e instalación de dos jardineras).

Como decimos, la Administración en ningún momento ha calificado las supuestas infracciones cometidas, ahora bien, incluso si la que ha supuesto la orden de demolición de la vivienda, pudiese incluirse en la infracción muy grave prevista en el artículo 205.c) de la LUA, conforme al cual:

Artículo 205. Infracciones muy graves:

Constituyen Infracciones administrativas muy graves y serán sancionadas con multa de 5.000.001 pesetas a 50.000.000 de pesetas:...c) La realización de actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, cuando afecten a superficies destinadas a dominio público, sistemas generales, equipamientos, zonas verdes, espacios libres y suelo no urbanizable especial.

Atendido que la declaración de obra nueva data del año 1978 -según certificación registral- la infracción debería entenderse prescrita, por haber transcurrido más de 10 años desde su comisión, todo ello de conformidad al artículo 209.1 de la LUA. En su consecuencia, en modo alguno podría, ni puede entenderse conforme a Derecho un requerimiento de demolición de la vivienda como el que nos ocupa, en relación a una infracción que debería entenderse prescrita. Tampoco cabe, ni siquiera se mantiene por la Administración, que debiendo entenderse que lo único acreditado es que se han llevado a cabo las obras menores que constituyeron el objeto de la licencia de obras menores de la que luego se dio al recurrente por desistido, las mismas no puedan entenderse autorizables y por tanto legalizables, por entenderse obras de consolidación, reparación, reforma interior o rehabilitación, lo cual nos lleva a excluir la posibilidad de entender que la orden de demolición pudiese entenderse vigente en relación a determinadas actuaciones realizadas con posterioridad a la propia construcción de la vivienda, y que hasta aquí hemos analizado.

Por último, la infracción que habría supuesto la orden de demolición referente al vallado, podría calificarse como de “leve”, “grave” o incluso “muy grave”, lo que ante la falta de especificación o tipificación de la Administración en relación a la misma, hace imposible determinar de qué infracción hablamos (no existen datos suficientes en autos), y más bien, qué infracción se imputa a la actora en este aspecto, y por tanto determinar cual sería el plazo de prescripción aplicable y lo que es más importante, concluir si la misma es o no lo legalizable, lo que a todas luces impediría una orden de demolición directa. Entendiendo que tal circunstancia resulta imputable exclusivamente a la Administración, procede entender prescrita también la infracción en este caso.

Procede por tanto la estimación de la demanda, de la forma que se dirá en la Parte Dispositiva de la presente resolución.

CUARTO.- No procede efectuar una especial imposición de las costas causadas, por no apreciarse méritos a tal efecto de conformidad con lo establecido en el artículo 139 LJCA.

FALLO

Estimar el recurso P. Ordinario nº 174/2007-AC, interpuesto por D. M.A.A.B., con la representación y defensa antes expresada, contra la actuación administrativa a la que se ha hecho referencia en los antecedentes de hecho de la presente, y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar no conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa recurrida, anulándola en su consecuencia.

SEGUNDO.- No efectuar una especial imposición de las costas causadas.

Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de apelación dentro de los 15 días siguientes a su notificación..

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrado Juez, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 4 de Zaragoza.