
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 283/2007-AP. Sentencia nº 99 (26-03-2008)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

ORDEN DE DEMOLICIÓN. OBRAS EN VIVIENDA.

Requerimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

Restituir tabique en salón de domicilio particular.

Prescripción de la infracción cometida.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Javier Albar García

En Zaragoza, a veintiséis de marzo de dos mil ocho.

El Sr. D. Javier Albar García, Magistrado-Juez de Contencioso Administrativo nº 2 de Zaragoza y su Partido, habiendo visto los presentes Autos de procedimiento ordinario 283/2007-Sección A/P seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente D. J.E.G.R., representado por el Procurador Sr. G.M., bajo la dirección letrada del Sr. G.M. y de otra EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representada por la Procuradora Sra. C.A. y defendido por la Letrada Sra. A.A. sobre restablecimiento disciplina urbanística, y,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que mediante escrito de fecha 17 de junio de 2007 se interpuso por D. J.E.G.R. recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación:

Resolución del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 24 de abril de 2007, dictada en expediente nº 196.794/2007, por la que se requiere al recurrente D. J.E.G.R., a restituir el tabique del salón a su estado original en el domicilio silo en Zaragoza C/ León XIII.

Acordándose incoar procedimiento ordinario, el cual debería sustanciarse conforme a lo dispuesto en el art. 45 y ss. de la LJCA, y reclamándose el oportuno expediente administrativo.

SEGUNDO.- Que tras recibirse el expediente reclamado, se dio traslado del mismo a la recurrente para que en el plazo de veinte días formalizase la oportuna demanda, habiéndolo hecho mediante el escrito que consta unido, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos. Una vez formalizada la demanda, se dio traslado a la Administración demandada, con entrega del expediente administrativo, para que contestara a la misma en el plazo de veinte días, habiéndolo hecho conforme consta en Autos.

TERCERO.- Que mediante Auto de fecha 9 de noviembre de 2007 se acordó fijar la cuantía del recurso en indeterminada, procediendo a recibir el pleito a prueba, previa petición de la parte recurrente, quien propuso aquellos medios que le interesaron y se llevaron a la práctica, previa declaración de pertinencia, con el resultado que obra en Autos.

CUARTO.- Que como trámite final del proceso, procedieron las partes a presentar su respectivos escritos de conclusiones, constando unidos los mismos.

QUINTO.- Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se recurre la resolución del Consejo de Gerencia de Urbanismo de Ayuntamiento de Zaragoza de 24/4/2007 que requirió al recurrente para que restituyese el tabique del salón que lo separaba de la galería a su estado original, en la vivienda de C/ León XIII.

Se alega prescripción, al haberse realizado hace quince o veinte años por los anteriores titulares.

SEGUNDO.- Como primera cuestión, hay que concretar la infracción cometida, y ésta no es la realización de una obra sin licencia de escasa entidad, conforme al art. 203.b de la LUA 5/1999 de 26 de marzo, que es lo que pretende el recurrente, sino la realización de un exceso de superficie construida o volumen sobre la edificabilidad permitida en la licencia, informe de 1-3-2007, folio 16, el cual puede ser cometido no sólo por el constructor, sino por el dueño de la finca, si acomete obras en la misma. Por tanto, el plazo de prescripción del restablecimiento de la legalidad urbanística, que el art. 197.1 LUA dice que es el mismo que el de las infracciones, es de cuatro años, conforme al art. 209.1 de la LUA, que se computan desde que aparecen signos externos, en el caso presente, dado que es el derribo de un tabique y el cierre de la galería, desde que se llevó a cabo la obra.

TERCERO.- El examen conjunto de las pruebas lleva a la inequívoca conclusión de que las obras se realizaron hace mucho más de cuatro años. En primer lugar, tenemos la propia apreciación de la inspección, que, sin ser categórica, en su informe de 2-2-2007, folio 4 descarta que sea reciente, simultánea a las obras por las que sí fue sancionado, que eran de reforma integral de la vivienda y para las que, al parecer, sólo contaba con una licencia de obras menores.

Por otro lado, la memoria de legalización de las obras en las que se describe la situación de la vivienda y en concreto que la terraza mirador estaba unida al cuarto de estar. Ciertamente es que podía estar tal memoria dirigida a obtener la intangibilidad de una obra, la unión de tabique y salón, que si se hubiese realizado recientemente, por suponer aumento de volumen, en ningún caso sería legalizable, a diferencia del resto de las obras. Sin embargo, ya se ha dicho que el informe municipal reconocía que correspondía a otra época.

En tercer lugar, tenemos la testifical de A.G., de la empresa D., que indicó que había visto la casa y que ya estaba unida la galería al cuarto de estar antes de que se realizasen las reformas. Ratificó lo dicho en el documento 6 por la empresa, aunque no lo hubiese redactado ella.

En cuarto lugar, el resto de la testifical es clara. E.C. y M.P.C.A., amigas de la anterior propietaria, que no conocen al nuevo propietario, reconocieron que la señora de la fotografía que obra como documento 1 era C.R.T., madre de la anterior dueña, y que la foto era de esa fotografía, afirmando la señora E.C. que la fotografía sería de hace unos veinte años, ya que la señora C.R.T. había fallecido con más de 90 años y en la misma podría tener unos 70. Aunque fuesen 80, igual serían los transcurridos muchos más de cuatro años. En el mismo sentido, F.A., éste sí que amigo del recurrente, que afirma que estaba así cuando el recurrente la compró y que tenía un aspecto antiguo.

Finalmente el simple examen de la fotografía 1 y 5 refleja un tipo de cerramiento, que la memoria del arquitecto V.Q., documento 5, calificaba como de perfiles de hierro dulce. Cualquiera sabe que tal carpintería hace mucho que se dejó de usar, primero sustituida por el aluminio, mejor aislante y más dúctil, y luego por carpinterías de PVC, cristalerías de climalit, etc. Por otro lado, es significativa la fotografía documento 7, en la que se aprecia que todas las galerías están cerradas, unas con cierres más modernos que otros, constatándose tanto la carpintería de hierro, que es la del tercero, que estando a la izquierda, y dada la configuración de las casas en manzana cerrada que no hacen esquina, se corresponde sin duda al 3º derecha del recurrente, como de aluminio o incluso lo que parece PVC del piso de al lado y de encima del mencionado.

Por todo lo anterior, es claro que ha prescrito el derecho a restablecer la legalidad urbanística, conforme a los art. 197.1, 204.c) y 209 LUA, por lo que debe de estimarse el recurso y anularse la resolución recurrida.

CUARTO.- No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, conforme al art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación

FALLO

Que estimando en su totalidad el recurso interpuesto por D. J.E.G.R. contra la resolución del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 24-4-2007 que requirió al recurrente para que restituyese el tabique del salón que lo separaba de la galería a su estado original, en la vivienda de C/ León XIII, debo anular y anulo la misma, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.