
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 5 DE ZARAGOZA
Procedimiento Ordinario nº 24/2010-BA. Sentencia nº 142 (12-05-2011)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

SANCIÓN. OBRAS. RESOLUCIÓN MUNICIPAL NO IMPONIENDO.

Calificación del edificio como fuera de ordenación. Obras amparadas en el concepto de conservación y consolidación parcial, de acuerdo con los informes periciales obrantes. Prohibición de obras de modernización. Interpretación restrictiva.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Javier Oliván del Cacho

En Zaragoza, a doce de mayo de dos mil once.

En nombre de S.M. el Rey, el Ilmo. Sr. Magistrado D. José Javier Oliván del Cacho, Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 5 de los de Zaragoza, habiendo visto el procedimiento ordinario en el que ha sido parte actora Doña N., representada por D. J., Procurador, con asistencia letrada de D. J. y como demandado el Ayuntamiento de Zaragoza, representado por Doña S., con asistencia de la Letrada Consistorial y como codemandado D. R., representado por D. C., Procurador, con asistencia del letrado D. R., siendo objeto del recurso el acuerdo del Consejo de Gerencia de 24 de noviembre de 2009.

HECHOS

PRIMERO.- Con fecha 22 de enero de 2010, se presentó recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo precitado.

SEGUNDO.- Con fecha 19 de marzo de 2010, D. J., Procurador de los Tribunales y de Doña N., presentó escrito de demanda, en cuyo suplico se interesaba que se dictara Sentencia por la que:

“PRIMERO.- SE ESTIME EL PRESENTE RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO EN SU INTEGRIDAD, Y EN CONSECUENCIA, SE DECLARE QUE EL ACTO ADMINISTRATIVO RECURRIDO ES CONTRARIO A DERECHO, ACORDANDO ANULARLO Y DEJARLO SIN EFECTO.

SEGUNDO.- SE DECLARE QUE LAS OBRAS EJECUTADAS EN EL INMUEBLE SITUADO EN LA CALLE CUARTE Nº 30 DE ZARAGOZA, PROPIEDAD DE D.R., CONSTITUYEN UNA INFRACCIÓN ADMINISTRATIVA GRAVE, PUES SE TRATA DE OBRAS MAYORES EJECUTADAS SIN LICENCIA Y NO LEGALIZABLES, PUES VULNERAN CLARAMENTE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 3.1.1 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA, YA QUE SE TRATA DE OBRAS DE MODERNIZACIÓN Y DE INCREMENTO DEL VALOR DE EXPROPIACIÓN DE LA EDIFICACIÓN”.

TERCERO.- SE ACUERDE QUE EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA DEBERÁ TRAMITAR CONTRA DON R. EL CORRESPONDIENTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE RESTABLECIMIENTO DEL ORDEN URBANÍSTICO INFRINGIDO Y EL CORRESPONDIENTE PROCEDIMIENTO SANCIONADOR POR LA COMISIÓN DE UNA INFRACCIÓN URBANÍSTICA GRAVE, CONSISTENTE EN LA EJECUCIÓN SIN LICENCIA EN EL INMUEBLE SITUADO EN LA CALLE CUARTE Nº 30 DE ZARAGOZA DE OBRAS MAYORES Y NO LEGALIZABLES, PUES VULNERAN CLARAMENTE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 3.1.1. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA, YA QUE SE TRATA DE OBRAS DE MODERNIZACIÓN Y DE INCREMENTO DEL VALOR DE EXPROPIACIÓN DEL EDIFICIO.

IV.- SE IMPONGAN LAS COSTAS DE ESTE RECURSO A LA ADMINISTRACIÓN DEMANDADA”.

TERCERO.- Habiéndose formulado alegaciones previas por demandada en fecha 5 de abril de 2010, y tras la tramitación oportuna, se dictó Auto de 21 de abril de 2010, desestimándolas.

CUARTO.- Con fecha 13 de mayo de 2010, se presentó escrito de contestación a la Demanda, en cuyo suplico se interesaba que se declarara la inadmisión del recurso o, de modo subsidiario, su desestimación.

QUINTO.- Con fecha 15 de junio de 2010, se formuló escrito de oposición a la Demandada por la parte codemandada, en cuyo suplico interesaba que se inadmitiera o desestimara el presente recurso con imposición de costas.

SEXTO.- Tras la práctica de la prueba admitida por este Juzgado, los autos quedaron conclusos para sentencia, una vez que las partes formularon los correspondientes escritos de conclusiones.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Se impugna en esta litis el acuerdo municipal por el que se decidió no imponer una sanción por la realización de unas obras en un edificio fuera de ordenación.

SEGUNDO.- Del expediente administrativo y de la documental aportada cabe derivar los siguientes elementos fácticos:

Expedientes núm. 1.447.450/08 y expediente 0513068/2009

1.- Tras varias denuncias, con fecha 3 de abril de 2009, se emitió el siguiente informe (folio 27):

“La edificación objeto de denuncia se encuentra afectada de nueva alineación y calificada fuera de ordenación según el PGOU, regulada por el art. 3.1.1 de las Normas Urbanísticas, se establece para estos edificios únicamente la posibilidad de ejecución de pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y la normal conservación del inmueble.

Girada visita de inspección se han constatado actuaciones como el cambio de uso de uno de los dormitorios en cuarto de baño y la realización de nueva instalación de gas, contando ahora la vivienda con 2 calderas y 2 contadores de gas. Asimismo, se han practicado en la fachada dos armarios para ubicación de sendos contadores de electricidad.

Por tanto, teniendo en cuenta todo lo anterior, se concluye que se excederían las obras ejecutadas de los supuestos posibles que contempla el art. 3.1.1 de las Normas Urbanísticas”.

2.- Con la misma fecha de 13 de abril de 2009, el Coordinador General del Área de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, folio 31, resolvió:

“Ordenar a D. R. la inmediata paralización de las obras en curso de ejecución consistentes en reforma de vivienda en Cuarte 30, toda vez que dichas obras exceden de las autorizadas en la licencia urbanística de obras menores concedida en expediente 59227/08. Todo ello, en virtud de lo preceptuado en el artículo 196 de la Ley Urbanística Aragón 5/99, de 25 de marzo, cuyo tenor literal reza cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en los mismas, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata (...)”.

El acuerdo se notificó el día 16 de abril de 2009, folios 38 y 39.

3.- A los folios 47 y siguientes obra comparencia del codemandado de 22 de abril de 2009, que incorporaba otros documentos y, entre ellos, una solicitud de licencia de obras menores.

4.- Con fecha 19 de mayo de 20.09, folio 59, se acordó la iniciación de un procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, folio 54.

5.- A los folios 64 y siguientes figura solicitud de licencie de obra menor y a los folios 72 y siguientes consta escrito de alegaciones registrado el día 10 de junio de 2009 por el actual codemandado.

6.- Con fecha 16 de junio de 2009, se emitió nuevo informe del siguiente tenor: *“Esta Sección técnica se ratifica en su informe de 3 de abril de 2009.*

Tanto si la edificación en cuestión es una vivienda y se está acondicionando para su uso como dos viviendas independientes, como si se trata realmente de dos viviendas, una de las cuales no contaba con el programa mínimo al no disponer de cuarto de baño, en ambos supuestos estaríamos ante obras de modernización y de incremento del valor de expropiación de la edificación, prohibidos según el artículo 3.1.1 de las Normas Urbanísticas, que le es de afección”.

7.- En relación con el expediente de restauración de la legalidad urbanística, el Consejo de Gerencia, con fecha 21 de julio de 2009, folio 98, resolvió: *“Primero.- Requerir a D. R. para que en el plazo de un mes a partir de la recepción de este acuerdo proceda a la restitución de la vivienda a su estado original en Cuarte 30, 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.*

Segundo.- (...).”.

8.- Con fecha 8 de septiembre de 2009, folio 112, el Consejo de Gerencia acordó la incoación de un expediente sancionador.

9.- Mediante escrito fechado a 16 de septiembre de 2009, folios 115 y siguientes, se presentaron alegaciones en relación con el expediente sancionador.

10.- Interpuesto el día 5 de mayo de 2009, recurso de reposición contra el acuerdo de paralización de las obras, dicho recurso fue desestimado mediante resolución de 26 de junio de 2009 (folios 1 y siguientes del expediente 0513068/2009).

Iniciado el procedimiento ordinario 344/2009 en el Juzgado nº 2 de esta sede y clase, mediante Auto de 14 de diciembre de 2009, se resolvió *“estimar parcialmente la medida cautelar y alzar la suspensión salvo en lo relativo a la instalación de una nueva caldera, creación de un nuevo baño y cocina y derribo de tabiques, respecto de los cuales continúa la suspensión”.*

En concreto, en el Auto se establecía el siguiente razonamiento:

“En efecto, aquí están implicadas tres obras realizadas al amparo de una licencia menor; una es la realización de una nueva o el cambio de instalación de gas, otra es el cambio de contadores, y otra la realización o adaptación de un baño. Ello supone que la paralización afecte a la habitabilidad de la vivienda e incluso a la posibilidad de que le sean cortados los servicios, si no se ajustan a la legalidad en este tipo de instalaciones, lo que obliga a examinar, siquiera superficialmente, el fondo de la cuestión.

El examen del expediente 144745/2008 de solicitud de licencia pone de relieve que la licencia concedida, a la vista de la documentación y de los propios informes que lo integran, abarcaba también, folio 5, la colocación de una caldera, ducha y sanitarios, puertas, carpinterías y cambio de elementos eléctricos, según se describe en el presupuesto.

Por el contrario, lo que no aparece por ningún lado es que haya dos pisos. No sólo el plano inicial acompañado a la denuncia de la hermana del recurrente no lo refleja, sino que el propio DNI del mismo recurrente refleja que la dirección es Calle Cuarte, 30, Bajo, no Bajo Izquierda o Derecho, lo que indica que se quiere constituir dos viviendas. Ello explicaría el que se afirme que había que convertir una habitación en baño por, no existir éste, ya que por un lado el baño sé refleja en el citado plano y por otro es imposible que no hubiese baño en una casa desde ha de 60 años. Es decir, el baño existía, pero parece que se quiere hacer otro. Tal afirmación cabe extenderla a la caldera, la cual no sería una sustitución de la previamente existente, sino la colocación de una nueva.

Por todo ello, procede alzar la suspensión en lo, relativo a las instalaciones eléctricas, carpintería exterior e interior, alicatado de cocina y baño ya existente, y cambio de sanitario y ducha del baño ya existente, pero no en lo relativo a la creación de un baño nuevo, de una cocina nueva, si que se está llevando acabo y del derribo de tabiques.”

11.- Con fecha 8 de septiembre de 2009, se resolvió por el Consejo de

Gerencia, folio 119 lo que sigue:

"PRIMERO.- Incoar a D. R. procedimiento sancionador por la comisión de una infracción urbanística grave consistente en reforma de vivienda afectada de nueva alineación incumpliendo el art. 3.1.1 del PGOU en Cuarte 30, que puede ser sancionada con multa de 3.005 a 30.050, 61 euros, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 204.b) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón".

12.- Con fecha 16 de septiembre de 2009, se presentó por el actual codemandado escrito de alegaciones, folios 115 y siguientes.

13.- Con fecha 28 de septiembre de 2009, folio 121, se formuló propuesta de sanción, en la que se proponía la desestimación de las alegaciones, dado que *"la paralización de las obras, el procedimiento sancionador y el de restablecimiento del orden urbanístico son procedimientos independientes y diferenciados, tal manera que ni las cuestiones relativas a los otros procedimientos ni el hecho de que se interpongan los oportunos recursos contencioso-administrativo contra ellos impide el seguimiento del sancionador".*

14.- Con fecha 24 de noviembre de 2009, folio 156, se acordó *"finalizar sin sanción al procedimiento incoado"*, con base en la siguiente motivación:

"Procede la finalización del procedimiento sancionador toda vez que tras la visita realizada para verificar el estado actual de las obras, con motivo de las alegaciones realizadas por ambas partes, el Servicio de Inspección informa con fecha 10 de noviembre de 2009 que si bien las obras realizadas sobrepasan a las reflejadas y concedidas en la licencia de obras menores nº 59227/2008, no se encuadran en ninguno de los supuestos de restauración, consolidación ni rehabilitación, consecuentemente no se trata de obras mayores ni de consolidación ni rehabilitación, consecuentemente no se trata de obras mayores ni de modernización."

Expediente 1203800/2009

1.- Con fecha 27 de octubre de 2009, se presentó escrito de alegaciones en relación con la propuesta de sanción, folios 1 y siguientes.

2.- A los folios 28 a 33 obra informe suscrito por el Arquitecto Técnico Municipal, con el visto bueno del Sr. Jefe de Servicio de Inspección, de fecha 10 de noviembre de 2009, en el que se expresó:

"1.- Que realizada visita de inspección el día 9 de noviembre de 2009 a las viviendas ubicadas en la C/ Cuarte nº 30 y siendo atendido por D. R. en calidad de asesor jurídico del titular se han realizado las siguientes actuaciones:

A.- Existen dos viviendas (Izquierda y Derecha) tal y como se refleja en el proyecto de obras visado el 8 de noviembre de 2009 (Documento nº 1).

B.- En la vivienda izquierda:

a.- Se ha anulado el 'retrete' ubicado en la terraza de la parte posterior existiendo un baño al fondo del pasillo junto al dormitorio, el cual cumple las condiciones establecidas por la normativa y cuya ejecución podemos estimar, por los materiales empleados, que se realizó hace más de 10 años.

b.- Se ha acondicionado la cocina (solados, alicatados y fumistería).

c.- Se ha instalado el cuadro de protección de la instalación eléctrica cumplimentando la normativa sectorial (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión).

d) Se está en fase de realizar arreglos de la carpintería interior y pinturas interiores.

C) En la vivienda Derecha:

a.- En la estancia del fondo de la vivienda se ha acondicionado un baño interior (solado, alicatado, instalaciones y sanitarios); podemos estimar (a la vista de las fotografías aportadas por la Policía Local en su informe de fecha 5 febrero, de 2009, en las cuales se aprecian las acometidas de saneamiento enterradas bajo el solado) que, al igual que en el piso izquierda, demuestran la existencia de un baño interior anteriormente a las obras ya realizadas, las cuales están contempladas en la Licencia de obras menores nº 59227/08, así mismo se ha anulado el "retrete" exterior.

b.- Se ha acondicionado la cocina (solados alicatados y fumistería).

e.- Se ha realizado nueva instalación eléctrica cumplimentando la normativa sectorial (Reglamento, Electrotécnico de Baja Tensión).

c.- *Se ha colocado pavimento tipo "Pergo" en el resto de las estancias.*
d.- *Se ha colocado caldera individual de gas, cumplimentando la normativa sectorial.*

e.- *Se está en fase de realizar pinturas interiores.*

2º *Tras la inspección realizada y a la vista de las obras realizadas y descritas anteriormente podemos establecer las siguientes conclusiones:*

-Que las obras realizadas no se encuadran en ninguno de los supuestos de restauración, consolidación ni rehabilitación, consecuentemente no se trata ni de obras mayores ni de obras de modernización.

-Que las obras realizadas, dada su escasa entidad económica y su sencillez técnica se pueden encuadrar dentro de obras menores.

-Que las obras realizadas sobrepasan a las obras reflejadas y concedidas en la Licencia de Obras Menores nº 59227/08 Concedidas con fecha 2 de febrero de 2009.

-Que el baño existente en la vivienda izquierda y supuestamente el baño de debía existir en la vivienda Derecha se ejecutó hace más de 10 años.

-Que podemos estimar que todas las obras menores realizadas incluyendo las reflejadas en la Licencia de Obras menores nº 59227/08, y como valor orientativo e ejecución material la cantidad de 25.000,00 euros.

3º *Que en la comparecencia de fecha 10 de noviembre de 2009, obrante en el expediente, se han aportado los "Certificados de Instalación de Gas", así como los "Certificados de la Instalación Eléctrica" correspondientes a cada una de las viviendas dando cumplimiento a lo establecido en la normativa sectorial".*

TERCERO.- En la demanda, se hace referencia en primer lugar al hecho de que, en la parcela de autos, está construido un solo edificio, de acuerdo con la ficha catastral y con la nota simple del Registro de la Propiedad. En segundo lugar, se declara que dicho inmueble está afectado por una alineación, lo que, en su opinión, hace aplicable el art. 3.1.1. del Plan General de Ordenación Urbana.

Por su parte, la actora es propietaria, de la siguiente parcela, tratándose, por tanto, de parcelas colindantes.

Seguidamente, se hace referencia al Auto del Juzgado nº 2 de Zaragoza, que, en su opinión, ratificaba el criterio de la Inspección municipal en el sentido de que las obras realizadas consistían en obras mayores sin licencia.

En los fundamentos jurídicos de la Demanda, se realiza una exégesis de las Ordenanzas Municipales reguladoras de las Licencias Urbanísticas de Obras Menores y Elementos Auxiliares; todo ello, con el fin de evidenciar que las obras realizadas no pueden ser consideradas como obras menores.

Todo ello lleva a invocar el art. 3.1.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y el art. 151 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

Ya, en fase de conclusiones, se ha defendido lo que sigue:

"Ha quedado acreditado que las obras que se están realizando en el inmueble de la Calle Cuarte nº 30 de Zaragoza (propiedad de D. R.), y que han sido objeto de los Informes del Servicio , de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza (de fechas 3 de abril y 16 de junio de 2009), se trata de obras de modernización y de incremento del valor de expropiación de la edificación, prohibidas según el art. 3.1.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

En la prueba testifical practicada por vía de informe al Jefe de Servicio de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza (D. M.) y a la Arquitecta del Servicio de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza (Doña Y.), manifestaron que las obras que se describen en los informes excederían los supuestos posibles que contempla el artículo 3.1.1 de las NN.UU. del Plan General.

Y también manifestaron el Jefe de Servicio de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza (...) y la Arquitecta del Servicio de Inspección que: 'las obras realizadas serían obras de modernización y de incremento del valor de expropiación de la edificación prohibidas por el artículo 3.1.1 por las Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza'.

(...)
Y el perito judicial (el Arquitecto Sr. M.) manifestó en su informe pericial que: este perito coincide con la arquitecto municipal en cuanto a la catalogación de las obras realizadas como de modernización y de incremento del valor de expropiación de la edificación, ya que se remodelan completamente las instalaciones de baja tensión y de calefacción, además de renovación completa de los dos baños, aire acondicionado y mobiliario de cocina, y electrodomésticos.

También manifestó el perito judicial en su informe pericial que: efectivamente, cabe catalogar las obras realizadas en las , dos viviendas de la Calle Cuarte nº 30 como de modernización y, por tanto, de incremento del valor de expropiación de la edificación.

Este tipo de obras quedan prohibidas por el artículo 3.1.1, párrafo 2 de las Normas Urbanísticas, del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.”

Por parte de la representación municipal, ya en conclusiones, ha abordado el problema del encaje de las obras ejecutadas en la edificación en los conceptos y límites de obras recogidos en la citada norma, urbanística y, en concreto, en el art. 70 de la Ley Urbanística de Aragón.

En concreto, se considera que las obras en cuestión podrían subsumirse dentro del concepto de obras menores, de acuerdo con una interpretación restrictiva de las normas limitadoras de las obras permisibles de los edificios que se encuentran en situación de fuera de ordenación. Igualmente, se entiende que el término modernización ha de tener una interpretación flexible.

Por su parte, la representación de la parte codemandada ha explicado que, de las pruebas practicadas, se deduce que, las obras respetarían lo dispuesto en el art. 3.1.1 del PGOU y, aunque se considerase que no lo hacía alguna de ellas, en el art. 3.1.2.

CUARTO.- Para la resolución de esta litis, interesa partir de lo dispuesto en el art. 70 de la Ley Urbanística de Aragón de 1999, que dice así:

“1.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar alineaciones, viales, zonas verdes, o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación.

2.- Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

3.- Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas”.

De acuerdo con la remisión legal efectuada por el Plan, cobran gran importancia las previsiones aplicables del Plan General de Ordenación Urbana, a saber:

"Artículo 3.1.1. Edificios e Instalaciones existentes calificados fuera de ordenación.

1.- Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que se califiquen como tales por el Plan General, por los planes que lo desarrollen o por acuerdos municipales al respecto, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación del plan de que se trate y ser disconformes con su contenido, impidiendo su desarrollo.

Sin perjuicio de las restantes calificaciones que se efectúen según el párrafo precedente, se considerará que se encuentran fuera de ordenación todos los edificios y las instalaciones existentes antes de la entrada en vigor del presente plan o, en su caso, los planes que lo desarrollen, cuando se sitúen total o parcialmente sobre suelos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o equipamientos en el planeamiento, salvo que éste declare su adecuación total o parcial.

2.- La consideración de un edificio o instalación fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de

expropiación. No impide, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística, así como el ejercicio de usos que incurran en calificación de no tolerados, de acuerdo con lo establecido en la sección segunda del capítulo anterior; el establecimiento de medidas correctoras a que se refiere dicha sección, y las actuaciones que se dirigieran a posibilitar la continuidad en el ejercicio de actividades toleradas.

También, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o la demolición del inmueble en un plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretende realizar las obras”.

Ciertamente, con base en esta regulación y en la normativa concordante, el Sr. Letrado de la señora recurrente ha desarrollado una documentada argumentación y una muy amplia actividad probatoria en defensa de sus pretensiones.

Sin embargo, este Juzgado considera que no se ha acreditado la vulneración de la precitada normativa, puesto que este órgano judicial participa de la necesidad de interpretar restrictivamente una regulación que supone, para el propietario de , un edificio en situación de fuera de ordenación, un fuerte sacrificio sobre sus derechos dominicales, no indemnizables, soportando desde el momento de su calificación, una pérdida de valor inmediato y, en consecuencia, de utilidad.

Sentado lo anterior, lo primero que debe decirse es que este Juzgado no entiende justificada la existencia de una sola vivienda, de modo que la transformación de una vivienda en otras dos no aparece con prueba suficiente a la vista de la documentación obrante en autos y en el expediente (proyecto visado en 1939 y documental de la codemandada que incluye incluso sentencias judiciales que hablan de dos viviendas).

En segundo lugar, las obras a que se refieren los informes municipales deben considerarse amparadas dentro de las obras de conservación del inmueble y de consolidación parcial de la que hablan los arts. 70.2 de la Ley Urbanística de Aragón y 3.1.1.2 del P.G.O.U.

En este punto, este Juzgado ha tenido a la vista diferentes pronunciamientos judiciales que militan a favor de la desestimación del recurso. Así ocurre con la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de octubre de 1991, EDJ 1991/9268, según la cual, “es notorio que una obra de redistribución de la tabiquería interior del bajo del edificio, con las complementarias de decoración y servicios, no consolida nada, ni incide en las perspectivas de vida del edificio; ni, por ser toda la obra interior, aumenta la superficie edificada; ni contribuye a modernizar el edificio, ya que tan modernos son una galería interior de locales comerciales, como una; sala de fiestas, que precisamente han constituido elementos de reclamo y de dar atractivo al conjunto de una instalación hostelera”.

En este sentido, J.R. CUERNO LATA (Régimen transitorio en las normas urbanísticas: el modelo fuera de ordenación, Montecorvo, Madrid, 1997, p. 224) ha sintetizado la Jurisprudencia existente, señalando que se “admiten las obras interiores de distribución”.

En consecuencia, y valorando los informes periciales según las reglas de la sana crítica, este órgano judicial entiende que las obras realizadas guardan coherencia con la construcción existente y no suponen una transformación de la edificación, sino mas bien dar cumplimiento al deber de todo propietario de mantener un inmueble en condiciones adecuadas de conservación; salubridad y ornato.

Y es que, se insiste en ello, tanto las obras de la vivienda izquierda (anulación del retrete en la terraza de la parte posterior, el acondicionamiento de la cocina, la instalación de un cuadro de protección eléctrica, arreglos de carpintería interior y pinturas interiores) como en la vivienda derecha (acondicionamiento de un baño, en principio, preexistente; acondicionamiento de la cocina en solados, alicatado y fumistería; nueva instalación eléctrica; colocación de pavimento en todas las estancias; colocación de caldera individual de gas y realización de pinturas interiores) no suponen una transgresión de las limitaciones contempladas en los preceptos precitados; máxime cuando estas obras podrían ser incluidas en las obras parciales de consolidación, al no constar la previsión de una expropiación del inmueble.

Complementariamente, debe notarse que la prohibición de realizar obras de modernización u otras que supongan un aumento del valor de expropiación ha de ser objeto de una interpretación restrictiva, puesto que, de acogerse otro método interpretativo, el precepto en cuestión quedaría vacío de contenido.

Finalmente, y en cuanto a la (declarada por la actora) imposibilidad de legalizar la vivienda en función de lo contemplado en el art. 2.3.16 de las Normas Urbanísticas del PGOU (Sobre condiciones de las viviendas), ha de tenerse en cuenta que dichas previsiones no sería aplicables en función de lo previsto en el art. 2.3.14 del mismo cuerpo normativo.

De ahí que, no apreciándose la concurrencia de unas obras no legalizables, deba desestimarse el presente recurso contencioso-administrativo y ratificarse el acto objeto de impugnación, entrando, por tanto, en el fondo del asunto, al darse por reproducido el Auto de 21 de abril de 2010, en cuanto a la causa de inadmisión invocada por los demandados.

QUINTO.- No se hace especial pronunciamiento en materia de costas, ex art. 139 de la Ley Jurisdiccional.

FALLO

Se desestima el recurso contencioso-administrativo 24/2010 interpuesto por DOÑA N. contra el acuerdo de fecha 24-11-09, que se ratifica al ser conforme a derecho; sin costas.

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