
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 310/2005
Sentencia nº 18 (16-01-2007)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

EXPEDIENTE DISCIPLINARIO. PROTECCIÓN DE LEGALIDAD. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Diferencias en procedimiento disciplinario de la Ley del Suelo de 1992 y la Ley Urbanística de Aragón de 1999.

Huecos en fachada ilegalizables contrarios a la NBE-CPI de 1996 y el Código Civil. Proporcionalidad.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 16 de enero de 2007 habiendo visto los presentes autos el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez, con destino en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.– Partes del recurso: Recurrente P.B., S.L. representada por el Procurador D. I.J.N. y defendido por el Letrado D. J.C.G.E.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D^a N.C.A. y defendido por el Letrado D. L.G.M. y G.L.

Codemandadas D^a J.C.N. y D^a A.G.C. representadas por el Procurador D. C.A.S. y defendidas por la Letrada D^a M.B.A.

SEGUNDO.– Actuación recurrida.

TERCERO.– Procedimiento: Interposición del recurso el 30 de junio de 2005.

Demanda el 24 de noviembre de 2005.

Contestación a la demanda el 20 de diciembre de 2005 y 17 de febrero de 2006.

Apertura del pleito a prueba el 21 de febrero de 2006, en el que se practicó por la recurrente testifical de D. C.T.G. y por la codemandada interrogatorio de parte a la actora, renunciando a la pericial.

Conclusiones de la parte demandante el 8 de junio de 2006.

Conclusiones de las demandadas el 3 y 20 de julio de 2006.

Concluso para Sentencia el 8 de septiembre de 2006.

CUARTO.– Cuantía: Indeterminada.

QUINTO.– Pretensiones de la parte recurrente: Estimación de la demanda y Nulidad acto recurrido.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) La entidad actora fue denunciada por las codemandadas y por la Comunidad de propietarios de la Calle Comandante Repollés entre otras cuestiones porque en la fachada lindante al patio de luces del edificio del nº en rehabilitación, han abierto nuevos huecos de ventanas que no estaban en el plano original, ventanas que están pegadas a su fachada (11 y 26 de abril de 2004). Consta un primer informe de 11 de abril de 2004 en el que se dice que no vulnera la Ordenanza de Fomento a la Rehabilitación (art. 10) aunque debe haber dos metros de luces a la vivienda y no aumentar el número de viviendas. Con posterioridad se emite nuevo informe el 24 de septiembre de 2004 en el que consta que hay una modificación de las ventanas existentes y que se vulnera la Norma de Protección Contra Incendios NBE-CPI 1996 en su art. 10.1.c. Además recaen a un medio ajeno y son viciosas por lo que deberían estar con reja y red.

b) Visto que se trataba de unas ventanas ilegalizables por contravenir la norma básica de construcción aludida se requirió de adaptación, desestimando el recurso de reposición interpuesto contra ella.

c) Alega que la orden de demolición se ha adoptado por la Administración sin seguir el procedimiento establecido en los arts. 196 y 197 de la Ley 5/99, esto es sin previo requerimiento de legalización.

d) Considera que la norma no vulnera la Ordenanza de Fomento de la construcción al estar justificada por mejor habitabilidad.

e) Entiende por último que la medida es desproporcionada.

SEXTO.– Pretensiones de la Administración demandada: Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

a) El Ayuntamiento ha seguido el procedimiento establecido en los arts. 197 y 196 de la Ley Urbanística de Aragón, aplicable al caso que no exige previo requerimiento de legalización, si como es el caso las obras no son legalizables.

b) Tal y como se infiere de lo actuado y del nuevo informe que se aporta de 14 de diciembre de 2005 las nuevas ventanas incumplen la normativa aludida.

c) No hay vulneración del principio de proporcionalidad cuando de una orden de restablecimiento de la legalidad urbanística se trata.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.– El primer alegato es el relativo a que no se ha seguido el procedimiento establecido y que no se ha requerido de legalización. Olvida la parte que las normas que la Jurisprudencia que cita interpretando la Ley del Suelo de 1976, ya no era de aplicación en el momento en que se hizo la denuncia y se inició el expediente.

Ha de partirse para contestar a la aludida cuestión de que con evidencia el completo sistema de restablecimiento de la legalidad urbanística, ha cambiado con la nueva Ley aragonesa y es sustancialmente distinto de la normativa anterior. La Ley 5/99 difiere tanto del Real Decreto Legislativo de 1992, como de la Ley del Suelo de 1976, que se aplicaba antes de la entrada en vigor de la Ley aragonesa, por efecto de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, que derogó buena parte del articulado de la Ley 1/92.

Bajo la vigencia de la Ley de 1976 y ante la observancia de una construcción sin licencia, se suspendían las obras (art. 184.1 de la Ley de 1976) y tras la notificación de la suspensión el interesado tenía plazo de dos meses para solicitar licencia (art. 184.2). Si el interesado no solicitaba licencia o esta era denegada, se acordaba la demolición y se impedía el uso. Lo mismo ocurría cuando las obras estaban acabadas (art. 185). La jurisprudencia introducía como requisito obligatorio la audiencia, previa a la demolición, pero permitía que ésta se acordase sin ella, si las obras eran manifiestamente contrarias al ordenamiento urbanístico.

El sistema ha sido modificado con la nueva Ley 5/99, estableciendo un procedimiento intermedio, tras la paralización de las obras y la cesación provisional de los usos, en el que obligadamente la Administración Municipal debe determinar si las obras son o no, total o parcialmente compatibles con la ordenación urbanística.

Así cuando la Administración comprueba que se ha realizado una obra sin licencia o contraria a la misma, si la misma no ha concluido, debe ordenar la paralización de la obra y de los usos que permitiere (art. 196.1 de la Ley 5/99). Acto seguido o cuando tiene constancia de que una obra ya concluida, se ha realizado sin licencia y no ha prescrito la infracción urbanística (art. 197.1) debe tramitar un procedimiento administrativo “el oportuno expediente”, en el que primero deberá decidir si las obras o usos son total o parcialmente compatibles con el ordenamiento urbanístico. Si tras la tramitación del expediente, se comprueba que no lo son o no lo son en su totalidad decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva (art. 196 a) y si lo son requerirá para que en plazo de dos meses solicite el interesado la oportuna licencia. Si el interesado no pidiera la licencia, la Administración ordenará que se realicen los Proyectos técnicos necesarios para que pueda pronunciarse sobre la legalidad, a costa del interesado. Si a pesar de los proyectos no se procede la legalización, también decretará la demolición (art. 196 b).

Visto así el procedimiento aplicable se comprueba que en este caso se ha seguido escrupulosamente el procedimiento por la Administración. Comprobada la realización de las obras, constan informes técnicos —que ya se han indicado— que acreditan que las ventanas son ilegalizables. Con posterioridad se incoó expediente de restablecimiento de legalidad urbanística y se dio audiencia al recurrente todo ello antes de dictar el acto recurrido. Quiere decirse que sólo si las obras son legalizables cabe el requerimiento de dos meses para solicitar licencia y no siendo las obras legalizables entonces es posible acordar la demolición o adaptación de las obras a la legalidad.

Es por tanto conforme a derecho el procedimiento seguido.

SEGUNDO.– Se dice que las Ordenanzas no vulneran la Ordenanza de Fomento. Pero en ningún momento se dice en la resolución del Ayuntamiento que esto sea así. Hubo un primer informe que indicaba que pudiera vulnerar esta Ordenanza la colocación de ventanas nuevas. Pero este informe no ha sido tenido en cuenta posteriormente y en los otros informes de 24 de septiembre de 2004 y el aportado con la demanda de 14 de septiembre de 2005, se informa con detalle que si no se puso objeciones en un primer momento es porque en los planos no estaba grafiada la fachada de la colindante. Ratificándose en que las ventanas de primera planta son contrarias al art. 10.1.c del NBE-CPI de 1996 y también incumplen los arts. 580 y 582 del Código Civil y la del dormitorio 2 de la planta ático está situada sobre el medianil y sobre el tejado.

Y es que el R. D. 2177/1996 de 4 de octubre en su artículo 10.1.c) dice que los huecos y las ventanas abiertos al exterior estarán situados, como mínimo, a una distancia horizontal de 1,50 m de cualquier zona de fachada que no tenga un grado parallamas PF-30 y esta previsión aquí no se cumple y las declaraciones de los testigos, no han sabido dar justificación a este incumplimiento, cuando no es discutido que las ventanas fueron modificadas y al serlo le era de aplicación la normativa vigente en ese momento.

El incumplimiento de esta norma obliga a determinar que es conforme a derecho el acto recurrido que obliga a adaptar las ventanas a la citada obligación.

TERCERO.– Queda sólo como motivo de impugnación el principio de proporcionalidad.

En punto a ello ha de darse la razón a la defensa del Municipio. En el ejercicio del restablecimiento de la legalidad urbanística, las obras son o no son compatibles con el ordenamiento urbanístico y sólo si no lo son cabe adoptar medidas que coloquen la obra dentro de los parámetros urbanísticos.

Pero en cualquier caso para entender que pudiera ser desproporcionada la medida de restablecimiento deberíamos estar en presencia de un perjuicio gravísimo y también de una absoluta falta de responsabilidad por parte de los que deben proceder al restablecimiento de la legalidad urbanística. Ninguno de los dos supuestos se han acreditado en este proceso, nadie ha discutido que con la adaptación de los huecos se quebrante algún medio de seguridad del edificio o se vulnere a su vez alguna otra norma y por otro lado ya se ha indicado que en el proyecto no constaba suficientemente definido la fachada enfrentada por lo que no se pudo informar sobre el cumplimiento de esa norma.

CUARTO.– De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, no procede hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Desestimar el presente recurso nº 310/2005, interpuesto por el Procurador D. I.G.N. en nombre y representación de P.B., S.L. y en consecuencia:

PRIMERO.– Declarar ser conforme a Derecho la actuación recurrida que se confirma.

SEGUNDO.– No hacer expresa imposición de las costas causadas en el presente recurso.

Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de apelación (art. 81 de la LRJCA) ante este Juzgado dentro de los quince días siguientes a su notificación, por escrito que deberá reunir los requisitos establecidos en el art. 85 de la Ley.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma, el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.