
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 4 DE ZARAGOZA
Procedimiento Abreviado nº 182/2016-BB. Sentencia nº 21 (31-01-2017)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

REQUERIMIENTO DEMOLICIÓN. COBERTIZOS

El recurrente alega que la reconstrucción de los cobertizos está incluida en la licencia para legalización de la reparación del forjado.

El juez estima que la reconstrucción de los cobertizos no está incluida en la licencia anterior, pero encuentra falta de motivación en el acuerdo recurrido, puesto que a este acuerdo solo puede llegarse constatando no solo la ausencia de autorización sino la imposibilidad de su otorgamiento por la vulneración concreta y específica de una o varias normas de aplicación, que deben resultar expresadas y conocidas por los afectados.

Fallo: Estimación parcial. Desfavorable en parte al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D^a Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a treinta y uno de enero de 2017, habiendo visto los presentes autos Concepción Gimeno Gracia, Magistrada-juez de este juzgado, y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE C. de ZARAGOZA, representada por la Procuradora Sra. D.^a L. y defendida por el Letrado Sr. D. E.

Demandado: AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Sra. D.^a S. y defendido por la Letrada Sra. D.^a B.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Acuerdo de 20-04-16, del Consejo de Gerencia de Urbanismo, requiriendo a la recurrente la demolición, en el plazo de un mes, de unos cobertizos en patio de luces en la C/ Pedro Cerbuna, nº 5 (Expdte. 1012720/2015).

TERCERO.- Cuantía del procedimiento: 2.200.

CUARTO.- Pretensiones de la parte recurrente:

Se dicte Sentencia por la que se estime la demanda declarando no ser conforme a Derecho la resolución impugnada, procediendo a su anulación, y se declare en su lugar que la licencia otorgada a la comunidad de propietarios incluye la previsión de la reparación/reconstrucción de los trasteros, declarando asimismo el derecho de la comunidad a ser indemnizada en la cuantía que se determine en ejecución de Sentencia por los daños y perjuicios derivados, en su caso y momento, por la demolición de los trasteros y posibles sanciones.

QUINTO.- Pretensiones de la administración demandada:

Se dicte Sentencia por la que se desestime el recurso en su integridad, confirmando la actuación administrativa impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Mantiene la recurrente que los cuartos sobre los que versa el acuerdo municipal ordenando su demolición existen desde la construcción del inmueble y en cualquier caso desde hace más de 60 años. Añade que se ubican en la terraza comunitaria de la comunidad de propietarios, que es a su vez, el cerramiento superior de los locales existentes en la misma finca, ocupados por sendos negocios de hostelería, continúa manifestando que la antigüedad del edificio se acredita

mediante la licencia de construcción del año 1953, y se aporta fotografía. Tras continuar efectuando una narración histórica de los hechos a cuyo íntegro contenido nos remitirnos, la parte recurrente mantiene como motivos de impugnación frente a la actuación administrativa impugnada, los siguientes:

1-En primer lugar, la recurrente viene a mantener que la licencia urbanística concedida por el Ayuntamiento de Zaragoza sobre la base del proyecto técnico presentado por la comunidad de propietarios incluye una obra principal (reparación del forjado) y otra accesoria (reparación de los trasteros), por lo que al no haber denegado expresamente ninguno de los aspectos contenidos en el proyecto, el mismo ha de interpretarse aprobado en su totalidad.

2-En cuanto al punto del acuerdo municipal decretando la demolición de los trasteros:

2.1-Acto con una contradicción interna en sus términos (incumplir la normativa urbanística de aplicación, carecer de licencia urbanística, disponer de licencia urbanística pero lo ejecutado no se corresponde con lo autorizado y es incompatible con la ordenación vigente...), que genera una atmósfera ambigua con una evidente inseguridad jurídica, constituyendo por ello un acto nulo por su contenido imposible (art. 62.1.1. letra c) de la LRJAP y PAC).

2.2-Falta de motivación. Se desconoce la concreta norma urbanística infringida del PGOU de Zaragoza, desconociendo si la reparación de trasteros no es admisible en el supuesto planteado por exceder de la edificabilidad permitida, no cumplir parámetros de ocupación, exceso de altura.....

2.3-Quebrantamiento del principio de proporcionalidad.

2.4-Caducidad del procedimiento.

SEGUNDO.- Por motivos exclusivamente metodológicos comenzaremos el análisis de la presente resolución por la caducidad del procedimiento esgrimida.

Tanto en el caso de obras en curso como en el caso de obras terminadas, el plazo para la tramitación del procedimiento del restablecimiento de la legalidad es el de seis meses, produciéndose más allá del mismo, la caducidad del procedimiento.

En nuestro caso, el procedimiento se inicia en fecha 18 de noviembre de 2015 (folio siguiente al 32, del expediente administrativo, sin enumerar) y concluye con la resolución de 20 de abril de 2016, (folio 103), notificada en fecha 29 de abril de 2016 (folio 104), es decir, dentro del plazo de 6 meses previsto legalmente, lo que excluye hablar de caducidad del procedimiento.

TERCERO.- En cuanto a que la licencia concedida ampara la "reparación de los trasteros", ha de decirse que la licencia trae causa del requerimiento efectuado a la propiedad en fecha 22 de enero de 2015 (documento 8 de la demanda) requerimiento éste para que por la actora con carácter de urgencia y en el plazo de inmediato, procediese bajo dirección facultativa a acreditar:

1-A adoptar medidas de seguridad para conservar la edificación en condiciones de seguridad y salubridad.

2-Reparar o sustituir el forjado de la terraza del patio interior del piso Principal (techo de planta baja del fondo de los locales) con peligro de hundimiento inminente.

Cabe resaltar, que dicho requerimiento establece en su apartado TERCERO:

“Analizando la documentación aportada por el interesado y las fotografías aportadas por el técnico municipal, se ha podido observar la existencia de un cobertizo en la terraza que ha resultado derribado. Dicho cobertizo, no disponía de autorización administrativa para su construcción y dado el tiempo transcurrido desde la misma, pudiera haber operado el instituto de la prescripción, por lo que dicha construcción se situaría en una posición jurídica similar a la de un "fuera de ordenación" cuyo régimen jurídico permite su conservación y la ejecución de obras sobre el mismo, de reparación y mantenimiento, pero nunca de mejora y mucho menos de reconstrucción. Es por ello que se precisa, que deberá comunicarse al interesado que la orden de ejecución dictada, en modo alguno alcanzará para llevar a cabo las obras de reconstrucción del cobertizo demolido, a cuyo efecto, y si se pretende la reconstrucción, deberá obtenerse la preceptiva autorización administrativa”.

Pues bien, pese a lo que mantiene la recurrente sobre que la licencia otorgada ampararía también la actuación sobre los "trasteros", a nuestro parecer ni la propia licencia, ni la prueba obrante en autos no corrobora dicha tesis, cuando el propio documento 10, de los acompañados por la recurrente a la demanda, describe la obra como:

*“Expediente de Legalización
REPARACION DE FORJADO Comunidad de Propietarios C. ZARAGOZA”
de fecha, abril de 2015.*

Analizando el mismo, en su apartado 2, donde describe el objeto del encargo (folio 34 de los autos principales) se mantiene: “El encargo consiste, exclusivamente, en la legalización de las obras de reparación de una zona del forjado de techo de planta baja del inmueble de la comunidad, en la que se procedió a la sustitución del citado elemento constructivo que presentaba un estado de ruina parcial. Las obras se ejecutaron durante el mes de Enero de 2015”.

En cualquier caso, de un análisis general del mismo, cabe concluir que no se incluye ninguna referencia a los "trasteros".

A mayor abundamiento, al expediente administrativo (folio 45) obra informe de la Jefa de la Sección Técnica de Proyectos de Edificación, de 9 de febrero de 2016, a cuyo íntegro contenido nos remitimos, en el que ratificándose en informe previo emitido en fecha 28 de julio de 2015, que sirvió de base para la concesión de la licencia, se mantiene que ésta recoge y da cobertura única y exclusivamente para la legalización de obras de reparación de forjado.

CUARTO.- Por último y en cuanto al acto que resuelve el procedimiento, resolución de 20 de abril de 2016, que requiere a la recurrente para la demolición de los cobertizos en el patio de luces, la actora se queja de la mezcla de supuestos que prevé y de la ambigüedad e inseguridad que la misma provoca. Concretamente la resolución dice:

“De los artículos 268 y 269 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, se desprende que cuando se estuviera realizando o se hubiera concluido algún acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo, sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en los mismos, y las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, se decretará la demolición, reconstrucción cesación definitiva, en la parte pertinente, a costa de interesado.....

.....
Primero.- 1. Requerir a Cdad. Prop. C. para que en el plazo de un mes..... proceda a demolición de cobertizos toda vez que resulta acreditada la realización de acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo, incumpliendo la normativa urbanística de aplicación o careciendo del preceptivo título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución, o en su caso, no ajustándose a lo autorizado en aquéllos resultando el acto total o parcialmente incompatible con la ordenación vigente.”

Ciertamente en el caso que nos ocupa, lo único claro es que los “trasteros” o “cobertizos” objeto de autos, no tenían licencia y que, según informe del Servicio de Inspección obrante al folio 5 del expediente, informe éste de fecha 24 de septiembre de 2015, dichas construcciones no se ajustan a la normativa urbanística, sin que nada al respecto de dicha falta de ajuste a la normativa se concrete, ni en ese momento ni en ningún otro momento del expediente.

Si acudimos al Requerimiento de 22 de enero de 2015, que no obra al expediente administrativo pero que se aportó con la demanda como documento 8, parece tener más información, pero ciertamente no resulta suficiente; recordamos:

“Analizando la documentación aportada por el interesado y las fotografías aportadas por el técnico municipal, se ha podido observar la existencia de un cobertizo en la terraza que ha resultado derribado. Dicho cobertizo, no disponía de autorización administrativa para su construcción y dado el tiempo transcurrido desde la misma, pudiera haber operado el instituto de la prescripción, por lo que dicha construcción se situaría en una posición jurídica similar a la de un “fuera de

ordenación” cuyo régimen jurídico permite su conservación y la ejecución de obras sobre el mismo, de reparación y mantenimiento, pero nunca de mejora y mucho menos de reconstrucción. Es por ello que se precisa, que deberá comunicarse al interesado que la orden de ejecución dictada, en modo alguno alcanzará para llevar a cabo las obras de reconstrucción del cobertizo demolido, a cuyo efecto, y si se pretende la reconstrucción, deberá obtenerse la preceptiva autorización administrativa”.

En dicho requerimiento y en relación a la cuestión del ajuste o no a la normativa, nada se dice, tan sólo que la construcción no disponía de autorización administrativa y que por haber prescrito, se situaría en una posición similar a la de “fuera de ordenación” con el régimen jurídico propio de dichas situaciones, ahora bien, en ningún caso determina lo que la defensa de la Administración pretende, ni concreta qué precepto de la normativa se encontraría vulnerando, tal y como mantiene la recurrente, concreción ésta que no se halla en ningún momento del expediente.

Esta cuestión resulta esencial para determinar el régimen jurídico de la construcción y sin ella, ciertamente la resolución no puede entenderse motivada, y en consecuencia no puede entenderse conforme a Derecho la decisión adoptada, (demolición) decisión ésta a la que sólo puede llegarse constatando no sólo la ausencia de autorización o licencia, sino la imposibilidad de su otorgamiento por la vulneración concreta y específica de una o varias normas de aplicación, que deben resultar expresadas y conocidas por los afectados. A esta conclusión abunda que el reiteradamente mencionado requerimiento de 22 de enero de 2015, (documento 8 de la demanda) en su apartado tercero, prevé expresamente que la orden de ejecución dictada en modo alguno alcanzará para llevar a cabo las obras de reconstrucción del cobertizo demolido, a cuyo efecto y si se pretende la reconstrucción “deberá obtenerse la preceptiva autorización administrativa” situación ésta, que exige sin duda, una clarificación de la postura y fundamentación de la decisión de la Administración, aquí impugnada.

Dicho lo anterior, procederá dictar Sentencia de la forma que se dirá en la Parte Dispositiva de la presente resolución, sin que resulte necesario el análisis del resto de los motivos de impugnación esgrimidos por la actora, no existiendo hasta el momento prueba alguna de la existencia de perjuicios a la recurrente oportunamente valorados, que permitan un pronunciamiento sobre los mismos.

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

En consecuencia, vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

ESTIMAR PARCIALMENTE el presente recurso P. ORDINARIO 182/2016-BB interpuesto por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ C., DE ZARAGOZA, a través de la representación y defensa especificada al inicio de la presente, contra la actuación administrativa a la que se hace referencia en los antecedentes de hecho de esta resolución, y en su consecuencia:

PRIMERO.- Declarar NO conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa recurrida, ANULANDOLA EN SU CONSECUENCIA, de conformidad con lo establecido en el fundamento de Derecho Cuarto de la presente resolución.

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

Así por esta Sentencia, lo pronuncia manda y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez del Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 4 de los de Zaragoza.