

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

ORDEN DE DEMOLICIÓN. CASA DE MADERA.

No expediente sancionador.

Inaplicación de los principios de la potestad sancionadora.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Javier Oliván del Cacho

En Zaragoza, a veinticuatro de enero 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 Zaragoza, habiendo visto el procedimiento ordinario 137/2010, en el que ha sido actora Doña M.P.A.A., representada y asistida por el Letrado D. C.C.V. y como demandado el Ayuntamiento de Zaragoza, representado por Doña S.S.S., Procuradora, con asistencia de la Letrada Consistorial, siendo objeto del recurso el acuerdo de 2 de febrero de 2010, del Consejo de la Gerencia.

HECHOS

PRIMERO.- Con fecha 29 de marzo de 2010, D. C.C.V., Letrado de Doña M.P.A.A., presentó recurso contencioso-administrativo contra el Acuerdo del Consejo de Gerencia de 1 de diciembre de 2009.

SEGUNDO.- Con fecha 6 de julio de 2010, se presentó demanda, en cuyo suplico se interesaba que se dictara Sentencia con los siguientes pronunciamientos:

"1.- Se declare que la resolución impugnada en el presente recurso es nula de pleno derecho, de acuerdo con los argumentos expuestos en el presente escrito y demás de aplicación.

2.- En consecuencia, que se anule la Orden de demolición de la vivienda propiedad de mi mandante.

3.- Se impongan las costas, en su totalidad, a la Administración demandada, por imperativo legal, al concurrir en esta mala fe y temeridad".

TERCERO.- Con fecha 8 de septiembre de 2010, se presentó escrito de oposición a la Demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictara Sentencia desestimatoria.

CUARTO.- Mediante Auto de 8 de septiembre de 2010, se fijó como indeterminada la cuantía de esta litis y se acordó el recibimiento del pleito a prueba.

QUINTO.- Presentados los escritos de conclusiones, los Autos quedaron conclusos para Sentencia.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Se impugna un requerimiento de demolición de una vivienda de madera en Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

SEGUNDO.- Del expediente administrativo cabe derivar los siguientes elementos fácticos:

1.- Con fecha 11 de mayo de 2009, la Policía Local denunció los siguientes hechos:

"Edificación de una casa de madera careciendo de licencia urbanística, no poseyendo ninguna clase de permiso o licencia. Se adjunta informe anexo de los hechos".

2.- Con fecha 19 de enero de 2009, el Coordinador General del Área de Urbanismo ordenó a la actora "la inmediata paralización de las obras en curso de ejecución consistentes en construcción de casa de madera".

3.- Con fecha 27 de junio de 2009, la Policía informó (folio 11):

"A las 13,20 horas del presente día se ha constatado la presencia de dos personas en la finca del Soto Bajo de Alfocea, polígono 190, parcela 4, sobre la cual había una orden de paralización de obras de la casa de madera que se estaba construyendo. Se identificó Doña A.R.J.C. con Dni ..., como amiga de la propietaria de la finca, quien se encontraba presente en el lugar para colocar la barandilla de madera a la construcción según se refiere.

No estando presente la propietaria, se notifica a la precitada D^a A.R.J. la paralización de la obra, levantándose acta n^o 0023899, la cual se adjunta y confeccionando informe fotográfico adjunto del estado actual de la obra. Recibe copia tanto de la notificación de la paralización como del acta levantada.

D^a A.R.J.C. manifiesta que en el día de mañana hará entrega de la copia de la paralización y del acta a D^a M.P.A.A.

De la inspección ocular se puede destacar que observados los postes que sustentan la casa 50 cm. de altura respecto del terreno no están anclados en el suelo, sino apoyados sobre unos tacos de madera horizontalmente dispuestos.

Asimismo se informa de la imposibilidad de proseguir la obra, conforme a la resolución de Gerencia de Urbanismo entregada, remitiéndoles a Urbanismo para la vista del expediente."

4.- Con fecha 30 de julio de 2009, el Arquitecto Técnico municipal informó (folio 18) lo que sigue:

"Realizada visita de inspección a la finca identificada como parcela 4 del polígono 190 del Catastro de Rústica de Zaragoza, se comprueban exteriormente de las obras denunciadas por la Policía Local en su informe n^o 034877 de fecha 11 de mayo de 2009 (edificación de casa de madera, careciendo de licencia urbanística).

Dicha finca, con una superficie de suelo de 588 m² según se adjunta, se clasifica según el vigente Plan General de Ordenación Urbana como Suelo No Urbanizable Especial Protección de la Huerta Honda, SNU EP (HH), siéndole de aplicación al Título VI de las Normas Particulares y en particular el artículo 6.3.19 de las mismas.

Conforme a dicho artículo, se permite el mantenimiento y la transformación de la vivienda rural tradicional existente, pero no la implantación de nueva vivienda al estar prohibida con carácter general en el artículo 6.3.14 y no estar contempladas expresamente".

5.- Con fecha 8 de septiembre de 2009, se acordó la iniciación del expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística, que fue objeto de notificación edictal en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza de 31 de octubre de 2009.

6.- Con fecha 1 de diciembre de 2009, el Consejo de Gerencia resolvió (folio 39): *"Requerir a D^a M.P.A.A. para que en el plazo de un mes a partir de la recepción de este acuerdo proceda a la demolición de casa de madera en Soto Bajo Alfocea, Polígono 190, Parcela 4, 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".*

Consta notificación personal el día 15 de diciembre de 2009.

7.- Con fecha 11 de enero de 2010, se presentó recurso de reposición, en el que se hacía referencia a la falta de prueba sobre el hecho de que las obras se realizaran en fecha reciente, así como se defendía la procedencia de considerar al terreno de autos como Suelo Urbano Consolidado.

8.- Con fecha 19 de enero de 2009, el Consejo de Gerencia resolvió desestimar el recurso de reposición, "dado que no queda acreditada la prescripción de la infracción. A mayor abundamiento, en informe de Policía Local de 27-06-09 se constata la presencia de dos personas en la finca del Soto Bajo Alfocea, polígono 190, parcela 4, sobre la cual había una orden de paralización de obras de la casa de madera que se estaba construyendo. Se identificó a D^a A.R.J.C., amiga de la propietaria de la finca, quien se encontraba presente en el lugar para colocar la

barandilla de madera a la construcción, según refiere. En consecuencia se trata de obras en curso de construcción de las que no puede alegarse la prescripción de la infracción. En cuanto a la calificación del suelo, el informe de Inspección no deja lugar a dudas sobre que se trate de Suelo No Urbanizable Especial de Protección de la Huerta Honda”.

TERCERO.- Valorando los argumentos de las partes, considera este Juzgado, en línea con varias Sentencias dictadas en casos semejantes, que la impugnación de este acuerdo debe rechazarse, debido, en primer lugar, a que, de modo absolutamente claro, no nos encontramos ante un expediente sancionador (sino de un expediente de restauración de la legalidad urbanística), lo que hace decaer todas las alegaciones y apelaciones a los principios y reglas aplicables al ejercicio de la potestad sancionadora.

En segundo término, parece discutirse la clasificación del terreno como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, pero lo cierto es que ni se ha planteado, formalmente, una impugnación indirecta del Plan General de Ordenación Urbana ni, en cualquier caso, se ha practicado prueba que permitiera evidenciar el error de la Administración en este punto a la hora de desarrollar su potestad de planeamiento. Por tanto, las edificaciones y construcciones a que se refiere el requerimiento no son legalizables, de acuerdo con lo que han informado los Servicios Técnicos Municipales. En este sentido, resulta claro que la construcción de madera constituye un uso edificatorio que, al ser de nueva planta, resulta ilegalizable.

Tampoco, cabe aceptar una suerte de apelación al principio de proporcionalidad, puesto que no debe olvidarse que la utilización edificatoria del Suelo No Urbanizable constituye un comportamiento francamente antisocial, puesto que quien realiza este tipo de conductas está realizando una construcción con evidentes problemas en materia de saneamiento y de otras infraestructuras y sin que la comunidad haya podido participar en las correspondientes plusvalías urbanísticas, provocando una construcción al margen de la ordenación urbanística.

Y, finalmente, las alegaciones referentes a la antigüedad de las edificaciones pugnan con el contenido del informe emitido por Agentes de la Autoridad, siendo claro, además, que la carga de la prueba sobre dicha antigüedad de la edificación corresponde a quien parte de una situación ilegal, como es, se insiste en ello, la construcción de los elementos constatados por la Administración, en un terreno que está clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

Procede, por todo ello, desestimar el presente recurso contencioso-administrativo y confirmar el acto objeto de impugnación, ya que la Administración ha actuado conforme al art. 196 de la Ley Urbanística de Aragón.

CUARTO.- No concurren circunstancias justificativas de una condena en costas, ex art. 139 de la Ley Jurisdiccional.

FALLO

Se desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto frente al acuerdo de 2 de febrero de 2010; que se ratifica, al ser conforme a Derecho; sin costas.

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