

**TEMA:DISCIPLINA URBANÍSTICA**

RESTABLECIMIENTO DE LEGALIDAD. DEMOLICIÓN DE VIVIENDA EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.

Caducidad del expediente. Prescripción de la infracción por ser obra sin terminar. No iniciado el cómputo del plazo.

Responsabilidad del propietario-promotor.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. JAVIER ALBAR GARCIA

En ZARAGOZA, a diecisiete de septiembre de dos mil siete.

El Sr. D. JAVIER ALBAR GARCIA, MAGISTRADO-JUEZ de Contencioso/Administrativo nº 2 de ZARAGOZA y su Partido, habiendo visto los presentes autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 42/2007-AM seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente Dña. S.S.V., representada y asistida por el Letrado Sr. C.V. y de otra el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Sra. C.A. y asistida por el Letrado Sr. M.M. sobre REQTO. DEMOLICION VIVIENDA, y,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO** .- Que mediante escrito de fecha 16/01/07 se interpuso por S.S.V. recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación: *“Resolución del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 27. 0. 06 por la que se requiere a D<sup>a</sup> S.S.V. para que en el plazo de un mes proceda a la demolición de vivienda sita en Torre Conde, Polígono 62, Parcela del B<sup>o</sup> de Movera; así como resolución desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la anterior”*.

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 18/05/07 se acordó fijar la cuantía del recurso en indeterminada.

Recibido el procedimiento a prueba, por la actora se solicitó determinada documental, tal como queda constancia en las actuaciones.

Finalizado el periodo probatorio se acordó el trámite de conclusiones, constando unidos los respectivos escritos presentados por las partes.

**CUARTO**.- 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 Zaragoza de 7/11/2006, confirmatoria en resolución de recurso de reposición de la de 27/6/2005, que había ordenado a la recurrente la demolición de la vivienda en

construcción sita en Torre Conde, Polígono 62, Parcela del Barrio de Movera. Se alega caducidad del expediente, prescripción, falta de audiencia a la copropietaria, E.V., existencia de licencia, condición de urbano del suelo.

**SEGUNDO.-** Se ha suscitado a menudo si existe la caducidad en los expedientes de restauración de la legalidad urbanística, pero hoy día es una cuestión pacífica, al menos en el ámbito del TSJ de Aragón, en una de cuyas últimas sentencias al respecto, de 20-9-2002, rec. 571/1998, se decía: "SEGUNDO.- Con relación a la caducidad, ya se ha pronunciado este TSJ en relación con la existencia de la misma en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística conculcada, en concreto en la sentencia de 18-7-2000, rollo de apelación 99/1999, precisamente con relación a una obra también en Garrapinillos, rechazando la argumentación del juez "a quo" según la cual no existe tal plazo de caducidad para el restablecimiento de la legalidad urbanística sino que puede llevarse a cabo durante el plazo de 4 años establecido por el DL 16/1981 de 16-10. La razón es que, frente al sistema de la LPA, en el que, según recapitulaba la STS de 23-6-98 había una separación de lo que eran los regímenes de caducidad, que operaba sólo por causa imputable al administrado, y de plazo máximo para resolver, que afectaba a la Administración, en la Ley 30/1992, por el contrario, se prevé tanto la caducidad por causa imputable al interesado como por causa imputable a la Administración, art. 43.4, produciéndose ésta última a los 30 días de acabado el plazo máximo para dictar resolución, salvo que se hubiera suspendido por causa imputable al interesado."

Por tanto, se trata de examinar si se dan los plazos propios de la caducidad, que en este caso es de seis meses, por aplicación de la Ley 8/2001 de 31 de mayo de Regulación de Plazos del Silencio Administrativo, que estableció dicho plazo (número 6 de los procedimientos del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes).

**TERCERO** .- El expediente debe de entenderse iniciado a partir del 9-5-2006, folio 33, fecha en la que, tras las iniciales averiguaciones sobre la situación jurídica de la casa, se incoa el mismo, y finaliza cuando se notifica la resolución, es decir, el 4-7-2006, folios 47 a 50 vuelto, conforme al 43 de la Ley 30/1992, con lo cual es evidente que no se ha producido la caducidad.

**CUARTO.-** Con relación a la prescripción, se dice que se produce la misma tanto porque se trataba de una casa ya existente en 1997, fecha de compra, como porque, si se refiere a obras complementarias, las mismas ya se habrían advertido en 2001 en 17-11-2001, por una denuncia del SEPRONA, folio 41.

Respecto de lo primero, una cosa es que hubiese una casa en 1975 y la misma hubiese tenido licencia, la cual se habría agotado en dicha construcción, y otra que a partir de ella se pueda realizar cualquier obra y que la sea cuando menos legalizable, además de que ello no responde a la cuestión de la prescripción, que se centra en determinar si ha pasado el tiempo a partir del cual la administración no puede cuestionar la permanencia de la vivienda. En cuanto a la denuncia del SEPRONA, hace referencia a una finca o paraje denominado "El Lugarico", y podría ser de allí o del barrio de Casetas, al que pertenece la unidad denunciante, siendo el denunciado un tal C.B.C., cuya relación con la recurrente se desconoce.

Por otro lado, según consta en las fotografías, la obra está sin acabar, por lo que, conforme al art. 209.3 LUA, hasta que no se realice el último acto que supone su consumación, quedaría sin cerrar el momento de inicio de la prescripción.

**QUINTO.-** En cuanto a que no habría sido oída la propietaria del 50% y usufructuaria del resto -sin que nos diga quién es propietaria de 2/6, pues la recurrente dice serlo por 1/6- la realidad es que no es precisa tal audiencia, pues la recurrente se identificó como tal propietaria y, en cualquier caso, no ha negado ser la promotora, lo cual la hace responsable, art. 206 LUA y permite dirigirse a ella en cuanto es quien tiene poder de disposición sobre la obra, a diferencia de los casos en que, tras finalizarse una obra, en calidad de dueño, usufructuario, etc, se transfiere la misma y se pierde la capacidad de realizar materialmente la demolición.

**SEXTO.-** Con relación a que se tenía licencia o que, en cualquier caso, sería legalizable, ya se ha contestado a lo primero, que una licencia que se referiría en su caso a la vivienda preexistente, se habría agotado en la realización de la obra a que se refiere.

En cuanto a que sería legalizable por ser urbano el suelo, debe de rechazarse por dos motivos, uno el de su calificación formal y otro el de inexistencia de la condición de urbano.

Respecto de lo primero, y por encima de los datos que puedan constar en escrituras o Catastro, la determinación de la condición urbana de una finca corresponde al Planeamiento, art. 12 de la LUA, por lo que la eventual constancia en el registro del Catastro, que no es un órgano del Ayuntamiento, sino de la Hacienda Pública, podría dar lugar en su caso a repetir por lo indebidamente pagado, pero no a cambiar la calificación del suelo. Este, como consta en el informe de 17-4-2006, folio 20 del expediente, es Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Productivo Agrario en el Regadío, SNU EP (R), siéndole de aplicación las normas del Título VI del PGOU de 2001, en especial las 6.1.4 y 6.3.21, precisando según la 6.1.4.3, para poder edificar vivienda, de 10.000 m<sup>2</sup>, que no los tiene, pues es de 4.691 m<sup>2</sup>. Tal informe no ha sido contradicho por argumentación, documentación o pericial que diga que es erróneo.

En cuanto a que reúne los requisitos del art. 13 LUA para ser considerado urbano, ello requiere una prueba cumplida, que no se ha llevado a cabo, antes bien, las pruebas existentes indican a todas luces que no es urbano, pues, cuando menos, no hay encintado de aceras ni acceso rodado, entendiéndose por tal el de asfalto o empedrado, pues se accede por caminos de tierra.

Por todo lo anterior, procede desestimar en su totalidad el recurso interpuesto.

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

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación.

### **FALLO**

Que debo desestimar y desestimo en su totalidad el recurso interpuesto por S. S.V. contra la resolución del Consejo de Gerencia de Urbanismo de Zaragoza de 7/11/2006, confirmatoria en resolución de recurso de reposición de la de 27/6/2005, que había ordenado a la recurrente la demolición de la vivienda en construcción sita en Torre Conde, Polígono 62, Parcela del Barrio de Movera, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

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