

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

ORDEN DE EJECUCIÓN. ADAPTACIÓN DE VENTILACIÓN EN CUARTO DE BAÑO.

Edificación taponando ventilación.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Javier Albar García

En ZARAGOZA, a dos de septiembre de dos mil ocho.

El/La Sr/a. D/ña. JAVIER ALBAR GARCIA, MAGISTRADO-JUEZ de Contencioso/Administrativo nº 2 de ZARAGOZA y su Partido, habiendo visto los presentes Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 26/2008-SECCION B/D seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente D/ña. P.L. S.A., representada por el Procurador Sr. G.M., asistido del Letrado D. P.A.G.M. y de otra AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representada por la procuradora Sra. C.A., asistida del Letrado D. F.R.T. sobre LICENCIAS; y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que mediante escrito de fecha 15/1/08 se interpuso por P.L., S.A. recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación: *“Acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo de fecha 13/12/07 que desestima recurso de reposición interpuesto por P.L.,S.A. contra el acuerdo de Consejo de Gerencia de fecha 16/10/07, que ordena requerir para que en el plazo de un mes proceda a adaptación de ventilación en cuarto de baño en edificación sita en C/ Don Pedro de Luna-Jordana (exp. 1.358.441/07)”*.

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 16/4/08 se acordó fijar la cuantía del recurso en indeterminada, recibándose el pleito a prueba practicándose la admitida y declarada pertinente con el resultado que obra en Autos.

A continuación se dio traslado a las partes, por su orden, para el trámite de conclusiones, habiéndose presentado escritos que anteceden.

CUARTO.- Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se recurre el acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 13-12-2007 que confirmó en resolución de recurso de reposición el de 16-10-2007 que había ordenado a la recurrente que procediese a adaptar la ventilación en el cuarto de baño del local de la calle Don Pedro de Luna-Jordana, al considerar realizado un acto de edificación que había taponado la

ventilación.

Se alega inexistencia del acto obstructivo, falta de responsabilidad y prescripción.

SEGUNDO.- Como cuestión previa, debe dejarse claro que estamos ante un expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística, si bien ha habido paralelamente un expediente sancionador. El primero queda desligado de elementos culpabilísticos, y atiende a la responsabilidad que se deriva de la titularidad, uso del local, etc.

Por otro lado, el Ayuntamiento ha reconocido que actualmente, como ha puesto de manifiesto, no hay obstrucción en el tubo, y que el mismo funciona bien, siendo mejorable por el establecimiento de una rejilla o de un ventilador. Debe aclararse que el local tiene encima únicamente una terraza, que utiliza el vecino del primer piso de Don Pedro de Luna.

A todo ello se suma otra cuestión, que en la resolución se han unido dos elementos, uno el deber de restablecer la ventilación y otro la imputación de tal falta de ventilación a un acto previo de la recurrente. En rigor, este último dato sería irrelevante, ya que siendo además la titular, por compra, del local, así como, al parecer, del piso que tiene derecho a usar la terraza, y en el cual se habrían realizado presuntamente las obras, la obligación de ajustarse a las Ordenanzas de Edificación, y en concreto a la 5.5.8.2, que obliga a tener los aseos de los locales comerciales con ventilación, es permanente, con independencia de si ha habido una previa obstrucción que haya podido privar de una ventilación previa, lo cual excluye la eficacia de la alegación de la prescripción, invocable en su caso en el expediente sancionador, ya que lo que hay es una situación que no se ajusta a la legalidad.

TERCERO.- Dicho lo anterior, se presenta una dificultad, la contradicción entre el informe de la Inspección de 30-4-2007, que dice que se ha obstruido la ventilación, sin que diga en qué se basa ni que se haya examinado la terraza, y la pericial, de mayo de 2008, que pone de relieve que funciona la ventilación. Por otro lado, muy llamativo que no haya habido actividad probatoria alguna, en concreto la pericial, hasta este procedimiento judicial, cuando, de haberse realizado de inmediato, y de ser tal como pretende la recurrente, el expediente se habría archivado, siquiera por subsanación del defecto. Así mismo, es de constatar la ausencia de alegaciones en el expediente administrativo en las que se negase la existencia de obras, lo cual podría haber esclarecido la cuestión, la falta de presentación como testigo del usuario de la terraza, que podría haber explicado si hubo o no obras, y la ausencia de todo dato respecto de si realmente ha habido en algún momento alguna obra. Tampoco se hace ninguna referencia en la pericial, ni hay fotografías, del conducto de ventilación cuando sale a la terraza. Ante todo ello, y siendo que tampoco se ha pedido la testifical por informe del Inspector que, y a falta de otras pruebas, hubiera podido aclarar si se examinó la terraza o cuáles son los fundamentos en que se basó para considerar que se había taponado el conducto, hay que concluir, como hace el Letrado municipal, dado el tiempo transcurrido, que realmente la obstrucción existió, aunque no hubiese obras, pudiendo haberse debido a acumulación de algún objeto en la ventilación o a cualquier otra causa, tal vez debida al vecino del piso primero que utiliza la terraza, por lo que el requerimiento, dirigido al titular del local y de la terraza, dada la inexistencia de ventilación adecuada, era correcto, debiendo desestimarse el recurso.

No obstante, del mismo modo hay que considerar que el mismo ya se ha satisfecho, según ha reconocido el propio Letrado municipal.

CUARTO.- No procede hacer expresa condena de 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

P.L.,S.A. contra el acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 13-12-2007 que confirmó en resolución de recurso de reposición el de 16-10-2007 que había ordenado a la recurrente que procediese a adaptar la ventilación en el cuarto de baño del local de la calle Don Pedro de Luna-Jordana, al considerar realizado un acto de edificación que había taponado la ventilación, declarando, no obstante, que el mismo ha sido cumplido, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

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