
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 5 DE ZARAGOZA
Procedimiento Ordinario nº 33/2011. Sentencia nº 32 (13-02-2012)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS. VIVIENDA.

Obras de reforma en vivienda: ejecutadas sin licencias.

Competencia del técnico redactor: decorador de interiores.

Modificación de la configuración del edificio, afectando a elementos estructurales y de servicio común.

Procedimiento: tramitación y concesión.

Doctrina jurisprudencial. Normativa. Código Técnico de Edificación.

Informe pericial.

Las obras afectan a redistribución pero no a elementos estructurales ni instalaciones comunes, suelo e inodoro.

Ajustes en terminaciones, sellados y desagües.

Fallo: Estimación parcial. Favorable en parte al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D^a Raquel Lacambra Orgillés

En Zaragoza, a trece de febrero de dos mil doce.

Vistos por mí, Raquel Lacambra Orgillés, Juez Sustituta del Juzgado Contencioso Administrativo nº 5 de Zaragoza, los presentes autos de Procedimiento Ordinario nº 65/2011 seguidos ante este Juzgado, y conforme a

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente: D. J., representada por la Procuradora, D^a V. y la asistencia como Letrado, el mismo.

Demandada: AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora, D^a S. y asistido por la Letrado del Consistorio, D^a M.

Codemandada: D^a M., representada por la Procuradora, D^a B. y asistida por el Letrado, D. E.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Por la parte actora se interpuso Recurso Contencioso-Administrativo contra el Acuerdo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 21 de diciembre de 2010 por la que se acuerda conceder a D^a M^a L. licencia de legalización de obras realizadas en vivienda sita en C/ Gran Vía nº 17, 5º dcha. de Zaragoza, Área de referencia 17.

TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:

Se dicte Sentencia “por la que se sirva anular el acuerdo del Consejo de la Gerencia, de Urbanismo de 21-12-2010, por el que se acordó conceder a D^a L. licencia de legalización de obras realizadas en vivienda sita en Gran Vía 17 duplicado, 5º dcha”

CUARTO.- Pretensiones de las partes recurridas:

Por la parte demandada se solicita el dictado de una Sentencia desestimatoria de la demanda interpuesta y confirmatoria de las actuaciones administrativas recurridas por ser la misma conforme y ajustada a Derecho.

QUINTO.- Procedimiento:

-Con fecha de 15 de febrero de 2011 se presentó recurso contencioso-administrativo contra la resolución precitada ante el Juzgado Decano de esta ciudad y por turno correspondió al presente Juzgado de lo Contencioso Administrativo.

-En virtud de Decreto se tuvo por admitido a trámite el escrito de interposición del recurso, requiriendo la aportación del expediente administrativo y

emplazando a los demandados para que pudieran personarse en las actuaciones.

-Recibido el expediente administrativo, se presentó con fecha de 15 de abril de 2011 escrito de demanda, con las pretensiones expuestas en el antecedente tercero.

-Tras admitir la demanda, en virtud de. Decreto, se dio traslado a la parte demandada, Ayuntamiento de Zaragoza, quien con fecha de 31 de mayo. de 2011 presenta escrito de contestación a la demanda, como también presenta el correspondiente escrito, previo emplazamiento, la codemandada con fecha de 1 de julio de 2011.

-Tras la apertura del período probatorio y la evacuación del trámite de conclusiones, se dio por finalizada la tramitación del procedimiento y conclusos los autos para Sentencia.

-En la tramitación de este juicio se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso contencioso administrativo la resolución administrativa por cual se acuerda la concesión de la legalización de obras de reforma llevadas a cabo en la vivienda de la codemandada, Sra. M.

Por la parte actora se alega que es propietario de la vivienda 4º dcha, justo inferior a la de la codemandada. Añade que la licencia por la que se legaliza las obras del piso 5º dcha, no es acorde a la legalidad, por cuanto se basa en proyecto técnico realizado por profesional incompetente para su redacción, al haberse modificado la configuración del edificio y afectado elementos estructurales y de servicio común, amén de no cumplir con requisitos de habitabilidad o de condiciones exigidas de edificación, tales como la altura de los techos, la modificación de inodoro cuyo desagüe desemboca en las bajantes de lavabos, y bidet y el incumplimiento de las condiciones acústicas respecto de la colocación de tarima de bambú en el suelo de la vivienda del 5º dcha.

Por su parte el Ayuntamiento de Zaragoza se opone a la pretensión de la recurrente, defiende la competencia del decorador de interiores para la redacción del proyecto de legalización de obras, y añade que no se ha aportado prueba alguna por el actor que demuestre las inmisiones de en la vivienda inferior como consecuencia del nuevo entarimado de la vivienda. Del mismo modo, aduce que existe licencia de obras menores para la modificación de la carpintería exterior, que se cumplen los presupuestos de altura mínima exigidos en la Ordenanza general de Edificación de Zaragoza. Y por último, mantiene que respecto al cambio de inodoro se han mantenido los vertidos originales sobre las bajantes generales.

La codemandada viene a reiterar los mismos argumentos esgrimidos por. la Administración demandada, haciendo hincapié en que la carpintería exterior no modifica ni fachada ni la configuración del edificio, en el cumplimiento de la altura mínima exigida en la normativa y en la inexistencia de repercusiones acústicas con motivo de la colocación de tarima, aportando informe pericial de D. M.

SEGUNDO.- Centradas de esta manera, las cuestiones controvertidas, nos hallamos ante una legalización de obras, que se ejecutaron sin la correspondiente licencia municipal.

En el presente caso, se trata de constatar si el proyecto de legalización, aprobado por el Ayuntamiento para la concesión de la licencia municipal, ha sido elaborado por profesional competente y por otro, determinar si las obras ejecutadas se ajustan a la legalidad urbanística.

Sentado pues el carácter eminentemente reglado del otorgamiento de licencias, la Administración, debe limitarse a realizar un juicio técnico ante cada una de las solicitudes que se presenten, de tal manera que si el proyecto es acorde con la legislación urbanística aplicable vigente, otorgará la licencia; y en caso contrario la denegará. (SS.TS 17-10-90, 21-12-93 y 29-3-94).

Sí que conviene recordar, aunque no sea propiamente el caso, por no existir requerimiento administrativo previo, que el artículo 266 la Ley 3/2009 17 de junio de Urbanismo de Aragón, permite la posibilidad de tramitar expediente de legalización de las obras concluidas sin licencia para el caso de que las mismas fueren compatibles con el ordenamiento jurídico, estableciendo, a sensu contrario, cuando

no existiera dicha compatibilidad con la legalidad se acordará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva, por remisión al artículo precedente 265 Ley 3/2009.

A tenor del artículo 237 de la Ley referida 3/2009, las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente, fijando en el artículo 242 el concreto procedimiento para su concesión, y exigiendo que junto con la solicitud licencia urbanística se acompañe el oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente.

En idéntico sentido, y en cuanto a la documentación que debe adjuntarse con la solicitud, el artículo 142 del Decreto 347/2002 de 19 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las entidades locales de Aragón dispone que *“deberá ir acompañada del correspondiente proyecto suscrito por técnico competente o de la documentación técnica necesaria en función de la finalidad perseguida por el objeto de la licencia de que se trate y con arreglo a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable y en las ordenanzas de la propia Entidad”*.

Pues bien, partiendo de estas premisas legales, el redactor del proyecto de legalización, D. F., es decorador de interiores y, por ende, debe comprobarse si con esta titulación tiene competencia profesional para su elaboración. Y de acuerdo con la normativa que recoge las facultades profesionales de los decoradores Real Decreto 902/1977 de 1 de abril establece en su artículo 1 que *“los decoradores tendrán las siguientes atribuciones:*

a) Formular y redactar, con eficacia jurídica y plena responsabilidad, proyectos de decoración que no afecten a elementos estructurales resistentes, a la configuración de la edificación ni a las instalaciones de servicio común de la obra principal determinadas en el proyecto aprobado y objeto de las preceptivas licencias administrativas.

b) Dirigir los trabajos de decoración dentro de los límites del apartado anterior; coordinando todos los elementos que intervengan en los mismos y detallando soluciones adecuadas; programar, controlar y certificar su ejecución.

c) Concebir diseños de elementos de aplicación a toda decoración.

d) Controlar y valorar la calidad de los materiales y elementos que intervengan en dichas realizaciones de decoración.

e) Realizar valoraciones, peritajes, informes y dictámenes sobre proyectos y realizaciones de decoración.

En el artículo 2 EDL 1977/966 señala que *“se entenderá por proyecto de decoración el conjunto de planos y documentos en los que se detallen la instalación o trabajo a realizar. Comprenderá, al menos, una memoria descriptiva, con especificación técnica de materiales y elementos a emplear; un presupuesto de realización y los planos de estado actual, de situación de planta, de alzados y de sección necesarios para su eficaz ejecución”*.

Esta cuestión de los profesionales competentes para la elaboración del proyecto ha sido resuelta en varias ocasiones por el Tribunal Supremo, determinando que cuando se respeten dichos límites (estructura residente, configuración edificio e instalaciones comunes), lo cual deberá ser analizado dependiendo de las circunstancias de cada caso, el proyecto técnico puede ser autorizado indistintamente por decoradores, aparejadores o arquitectos técnicos (Ss TS 23 de abril de 1999, en la que con cita de las anteriores de 13 de marzo y 6 de febrero de 1998, 12 de marzo y 4 de enero de 1996).

Así las cosas, en el proyecto de legalización se recoge como objeto del mismo *“la legalización de la vivienda que se ha modificado parcialmente en su distribución original, sus instalaciones de electricidad, fontanería, aislamientos acústicos, térmicos en falsos techos, trasdosados de fachadas, tabiquería interior. Instalados alicatados y pavimentos de madera de bambú 14 mm. de espesor sobre terrazo original preexistente, falsos techos y pintura”*.

Por su parte, el Informe de la perito judicial, Sra. B. refiere lo siguiente *“Se adjuntan planos de planta de estado actual y reformado, se observa que las estancias se conservan en su estado original; eliminándose los tabiques de*

Separación del vestíbulo con el comedor-estar y del vestíbulo con el office y la despensa. Se desplaza el tabique de separación del dormitorio principal con el salón..... en el baño 1, la posición del inodoro se modifica respecto del proyecto original, ubicándose en posición simétrica respecto al patinillo de instalaciones. En el baño 2, la posición del inodoro no se modifica. El resto de conexiones de saneamiento mantienen las posiciones originales.”

Pues bien, en el presente caso, se aprecia que la remodelación de la vivienda de la actora ha consistido en la redistribución interior de la misma con la eliminación de algún tabique y la modificación de otro, pero sin que conste o que se hayan visto afectadas ni vigas ni muros de carga, ni la estructura resistente.

Como tampoco puede entenderse que esta alteración se hubiera producido, por la realización de hueco en forjado para introducir la tubería del desagüe del inodoro al colector común, dado que la propia perito reconoce que después de colocar y sellar la tubería se habrían reparado los agujeros abiertos en el forjado (folio 266 de los autos), con lo que no existe prueba suficiente de que realmente se alterara algún elemento estructural resistente, máxime cuando ni la perito judicial ni las fotografías obrantes en su informe permiten constatar que se hayan creado propiamente espacios interiores en el forjado, pudiéndose haber aprovechado los ya preexistentes.

Del mismo modo, tampoco puede decirse que se encuentre afectada la configuración del edificio, en concreto, de las fotos aportadas junto con la licencia de obras menores, únicamente se constata un cambio de los marcos y cristales de carpintería exterior, sin que se haya acreditado que se hubiera visto alterada la situación originaria respecto de los huecos de las ventanas. Lo mismo en cuanto de las instalaciones comunes, por cuanto la prueba pericial judicial practicada en los autos ha demostrado que la evacuación de las aguas residuales del inodoro siguen desembocando en la bajante comunitaria de aguas fecales, y por ende, en nada se ha visto alterado este servicio común.

En definitiva, no existen elementos probatorios en los autos que pudieran vislumbrar la falta de competencia del profesional de la decoración interior para efectuar las obras de reforma que se recogen en el proyecto que ha servido para la obtención de la correspondiente licencia urbanística. Otras cosas, será dilucidar si se han detallado todas las obras ejecutadas en el proyecto técnico que sirve de fundamento a la licencia y si las mismas resultan conformes a la legalidad, lo cual será objeto de análisis seguidamente.

TERCERO.- Es incuestionable y así se recoge en la abundante doctrina jurisprudencial existente sobre la materia que el proyecto técnico que debe acompañarse a toda solicitud de licencia de obras constituye una garantía de la adecuada realización de la obra, en tanto se basa en el estudio realizado por un técnico competente.

La Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, aún no siendo, legislación aplicable propiamente al caso de autos por no hallarse incluidas las obras en los supuestos del artículo 2, bien puede servir de referencia por su concreta definición de proyecto en el artículo 4 en el sentido de que es un conjunto de documentos que definen y determinan las exigencias técnicas de las obras. Debiendo el proyecto justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas en la normativa técnica aplicable.

En sede propiamente del régimen jurídico de las licencias municipales conviene hacer mención del artículo 151 del antes citado Decreto 347/2002, en cuyo apartado 2, se recoge que las licencias urbanísticas *“se otorgarán de acuerdo con lo establecido en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución. Además, los proyectos de edificios destinados a vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad aplicables en cada momento”*.

En primer lugar, se aduce por la parte recurrente que no se cumplirían, las condiciones de habitabilidad de contar con una altura libre suelo y techo superior a 2,50 m. El informe Pericial de la Sra. B. determina que *“se verifica que la altura libre de las diferentes estancias de la vivienda cumplen las normas urbanísticas del plan general”*, lo cual obliga a desestimar este argumento esgrimido por el actor.

Se continúa manteniendo por la parte demandante que no se cumplen las

medidas exigidas en el Código Técnico de Edificación con respecto a las condiciones acústica del pavimento del piso superior, 5º dcha.

Pues bien, debemos centrar la cuestión teniendo en cuenta que en el presente caso lo que se debate es si la colocación de un nuevo pavimento, tarima de bambú, sobre el suelo original de terrazo incumple o no las normas urbanísticas en cuanto a ruidos y vibraciones. Es decir, de lo que se trataría es de determinar si con la obra de remodelación acometida se han visto alteradas las condiciones acústicas preexistentes y si realmente se produce una transmisión del ruido prohibida. Y es que no podemos olvidar que no se trata de un edificio de nueva construcción, sino de la remodelación de una vivienda, en la que no se ha visto afectado el suelo existente, salvo por la colocación de un entarimado encima. Y en este contexto no podemos sino advertir que no se ha traído a los autos prueba por la parte que ostenta la carga de la misma -que es quien ejercita la acción judicial- que acredite la inmisión ilegal de ruidos de impacto en el piso inferior, esto es, una medición de ruidos para que verdaderamente se pudieran constatar las afirmaciones del actor y comprobar que se sobrepasan los niveles exigidos por la legislación y que por lo tanto, no se cumplen con las normas de aislamiento de ruidos y vibraciones.

Lejos de ello, consta en los autos informe de perito de parte, Sr. S. que determina que la colocación de la tarima encima del suelo de terrazo mejora la insonorización preexistente, como también incrementa el aislamiento acústico la colocación de falso techo (folio 100 de las actuaciones), y las conclusiones de este informe han sido hechas suyas por la perito judicial, lo cual avala la objetividad y corrección de sus apreciaciones, y lleva, a sostener que no puede concluirse que no se cumplan las previsiones exigidas sobre el aislamiento acústico en las normas básicas, en relación con la ejecución de la obra que ha resultado legalizada, esto es, la colocación de la tarima de bambú, independientemente de cuál fuera la situación originaria del suelo de terrazo con respecto a las condiciones acústicas exigidas en las actuales normas de edificación, lo cual excede del objeto del presente proceso.

CUARTO.- Por último, queda por solventar el punto relativo al cambio de posición del inodoro en uno de los baños de la vivienda, que ha obligado a colocar una tubería a lo ancho de estancia para conectarlo a la bajante comunitaria.

En este punto, conviene hacer mención al Informe Pericial emitido por la perito judicial que ha sido clara al fijar dos aspectos:

a) Por un lado que, si bien entiende que no es aplicación el C.T.E. indica que no se cumple el criterio de que *“el desagüe de los inodoros a las bajantes debe realizarse directamente o por medio de un manguetón de acometida de longitud igual o menor que 1,00 m. siempre que no sea posible dar al tubo la pendiente necesaria”*, concluyendo respecto de ello que *“desde el punto de vista constructivo, no parece una correcta solución por ser excesiva la longitud hasta su conexión y no tener la pendiente adecuada, por las fotografías parece inferior al 1%”*.

b) Por otro explica que, *“en el proyecto de legalización no se concreta la apertura de hueco en forjado de suelo en Vivienda 5º dcha. ni colocación de colector hasta conexión con bajante común, ni el posterior cierre del hueco del forjado, ni nuevas conexiones de acometidas ni sellado de tuberías dejadas sin uso”* (folio 270).

Cabe apuntar que, en razón a este último apartado b) señalado supra, la perito obvia en su informe una partida del presupuesto incorporado al proyecto de legalización que recoge en relación con la instalación de fontanería (F003INS)-: *“instalación realizada con tubo de polibutileno, con p.p. de accesorios del mismo material o metálicos de transición, a cada elemento, incluso instalación de agua fría y caliente, hasta cada punto de consumo y desagüe a bajante de todos los elementos que intervengan”* (pag. 5 presupuesto proyecto).

Aunque ciertamente de ello no pueda concluirse una explicación, detallada y pormenorizada del modo de ejecución de las obras de conexión de esta tubería de desagüe a la bajante comunitaria.

Ahora bien, no podemos obviar, que la propia perito, Sra. B., reconoció que sus conclusiones sobre esta conexión del desagüe del inodoro se extraen de una mera apreciación visual, pero no directa de la red de saneamiento, dado que únicamente pudo observar fotografías realizadas tras introducir una cámara fotográfica en el

agujero de alógenos ubicados en el falso techo, según explicó en el acto de la prueba testifical. Y por lo tanto, sin que se haya medido realmente la longitud de la tubería ni la pendiente de la misma, datos éstos determinantes para considerar que la obra es acorde a la praxis constructiva y, por ende, legalizable sin la necesidad de acometer rectificaciones ni medidas adicionales. Por lo tanto, la prudencia aconseja no rechazar de plano y en este momento la posibilidad de que sea acorde a la legalidad la conexión del desagüe del inodoro a la bajante comunitaria, ordenando a la Administración que compruebe fehacientemente estos extremos a fin de confirmar si se cumplen las normas urbanísticas y de buena práctica constructiva según se refiere en el Informe Pericial Judicial obrante en autos, iniciando la restauración de la legalidad urbanística en todo aquello que no esté conforme con las mismas.

Sí que respecto de la tubería de desagüe relativa a lavabo y bidet preexistente anteriormente, que ha quedado inutilizada, deberá ser sellada, a fin de evitar los malos olores y, por ende, para dar cumplimiento a las exigencias constructivas en cuanto a salubridad e higiene. Sin que pueda, acogerse los argumentos de la parte codemandada respecto de la existencia de hechos introducidos ex novo, por cuanto que el presente recurso tiene por objeto el examen y comprobación de que las obras, legalizadas mediante la concesión de licencia, cumplen la normativa urbanística y técnica exigible, precisamente con la única finalidad de determinar la conformidad a derecho del acto administrativo por el que se confiere dicha licencia.

Todo ello conduce a una estimación parcial del recurso contencioso administrativo.

QUINTO.- No existen motivos para efectuar una especial imposición de las costas causadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 139 de la LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de pertinente y general aplicación

FALLO

ESTIMAR PARCIALMENTE el recurso P. Ordinario nº 65/2011 interpuesto por D. J. con la representación y defensa antes expresada, contra la actuación administrativa a la que se ha hecho referencia en los antecedentes de hecho de la presente, y en consecuencia

PRIMERO.- Declarar parcialmente conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa recurrida, que se anula en cuanto a los extremos de la instalación de saneamiento indicados en el fundamento de derecho cuarto de esta sentencia, debiendo el Ayuntamiento iniciar la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística en los términos indicados en el mismo.

SEGUNDO.- Sin expresa imposición en costas.

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.