

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

REQUERIMIENTO RETIRADA. CERRAMIENTO DE GALERÍA.

Procedencia.

Ausencia de proyecto y consentimiento de la Comunidad de Propietarios.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 27 de enero de 2012, habiendo visto los presentes Autos el ILMO. SR D. JUAN CARLOS ZAPATA HÍJAR, Magistrado-Juez, con destino en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente D^a. G.M.C. representada por y defendida por el Letrado D. I.A.A.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D^a S.S.S. y defendido por el Letrado de sus Servicios Jurídicos D^a R.S.

Codemandada la Comunidad de Propietarios de Vía San Fernando 11 de Zaragoza representada por el Procurador D. H.D.G. y defendida por el Letrado D. J.Q.C.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 2 de marzo de 2010, que requiere de retirada a la actora el cerramiento acristalado de galería que supone aumento de edificabilidad en Vía San Fernando 11, esc. 3, principal C (exp. 739.470/08).

Resolución del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 15 de septiembre de que desestima el recurso de reposición interpuesto contra Resolución de 29 de junio de 2010, que impone sanción de 3.005 euros por la comisión de una infracción urbanística grave por el cerramiento acristalado de galería que supone aumento de edificabilidad en Vía San Fernando 11, esc. 3, principal C (exp. 1043491/10).

TERCERO.- Procedimiento:

Interposición del recurso el 28 de junio de 2010.

Demanda el 30 de septiembre de 2010 y el 10 de marzo de 2011.

Contestación a la demanda el 3 de noviembre de 2010, 12 de abril y 3 de mayo de 2011.

Se amplió el recurso a la sanción el 11 de enero de 2011.

Auto de apertura del pleito a prueba el 5 de mayo de 2011, practicándose interrogatorio del Presidente de la Comunidad de Propietarios y testifical de D.^a C.F.M., D^a H.G.S. y D. J.L. y pericial de D. J.R.

Conclusiones de la actora el 12 de septiembre de 2011.

Conclusiones de los demandados el 21 de septiembre y 4 de octubre de 2011 conclusos y vistos para Sentencia el 6 de octubre de 2011.

CUARTO.- Cuantía: 21.005,07 euros por la retirada y 3.005 euros por la sanción.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:

1. Estimación de la demanda y Nulidad de los actos objeto del recurso.

2. Imposición de costas a la Administración demandada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) Previa denuncia de la Comunidad de Propietarios del inmueble y previo

informe del Servicio de Inspección se adoptó el acto recurrido, al entender que el cerramiento de la terraza interior por un acristalamiento parcial de aluminio y vidrio constituye un aumento de superficie y volumen construido que incumple las Normas urbanísticas, lo que constituye una infracción del art. 204 c) de la Ley 5/99.

b) Entiende que no se ha cometido la infracción y que las obras no son ilegales. Y que puede ser legalizada la obra. Y ello porque antes había un armario en el lugar donde está la obra que ahora es un aseo.

SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada y codemandada:
Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

Hay un aumento de superficie tal y como se indica en el informe del Servicio de Inspección que no ha sido rebatido por prueba en contrario y la sanción es de posible imposición en la proporción dada.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- En el catálogo de sanciones urbanísticas las infracciones graves son aquellas que infringen el planeamiento urbanístico y que no son legalizables (art. 204.b) y c) de la Ley 5/99 urbanística de Aragón) y son leves aquellas obras sin licencia legalizables o de escasa entidad (art. 203.b).

Como se ve es determinante en este sistema el informe o declaración en el que se determine que la obra no es legalizable. En este caso se indica por el Servicio de Inspección que la terraza, en realidad se trata de un cerramiento de la terraza con un acristalamiento de aluminio y cristal constituye un aumento de superficie y/o volumen edificado.

Y efectivamente tal y como se deduce del informe de 30 de septiembre (folio 5) del de 26 de octubre de 2009 (folio 12), aquí la infracción se comete por aumento de edificabilidad y ello al comprobar las obras realizadas, que no son otras que sustituir la galería anterior por una habitación que sirve de aseo, sin proyecto y sin cumplimiento de la normativa vigente (ventilación, distancias, proporción suelo y suelo cerramiento de la galería, lo que en fin suponía una ampliación del volumen edificable.

A ello podemos añadir que en previsión de la posibilidad de cerrar galerías que establece el art. 2.5.4 se ha requerido a la actora para que aporte proyecto y consentimiento de la Comunidad, sin que lo verificase como es de ver en el expediente.

De todo ello se deduce la ilegalidad de la obra objeto del recurso, la existencia de requerimiento y por lo mismo tanto la conformidad a derecho de la retirada del cerramiento, como de la sanción, pues es evidente la tipicidad de la conducta y se ha impuesto en su cuantía mínima.

Nada de lo alegado y acreditado permite anular el requerimiento de demolición y sanción. No se ha acreditado prescripción, ni caducidad, no se ha acreditado que hubiera autorización de otro cerramiento y en cualquier caso, si no hay proyecto conjunto sería irrelevante.

SEGUNDO.- De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, no procede hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Desestimar en parte el presente recurso nº 267/2010, interpuesto por el Letrado D. I.A. en nombre y representación de D^a G.M.C. y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar ser conforme a Derecho las actuaciones recurridas que se confirman.

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

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma, el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.