

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

REQUERIMIENTO DE DEMOLICIÓN. VIVIENDA.

Inexistencia de prescripción de la infracción. Obras en curso de ejecución.

Proporcionalidad del requerimiento de demolición.

Imposibilidad de legalización.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D<sup>a</sup> Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a 9 de diciembre de 2009, habiendo visto los presentes Autos Concepción Gimeno Gracia, Magistrada-juez de este Juzgado, y

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:**

Recurrente: D J.D.A.M., representado por el Procurador Sr. D. C.M.M.P. y defendido por el Letrado Sr. D. C.C.V.

3 Demandado: Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora Sra. D<sup>a</sup> N.C.A. y defendido por la Letrado Sra. D<sup>a</sup> M.A.A.

**SEGUNDO.- Actuación recurrida:**

Resolución de 13 de enero de 2009, por la que se requiere al recurrente para que en el plazo de un mes a partir de la recepción de la resolución, proceda a la demolición de edificación de vivienda en Polígono 216, Parcela 232 (Cn. del Mojón) Barr. Alfocea, 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.

**TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:**

Se dicte Sentencia por la que se admita el recurso contencioso-administrativo a que se refieren las actuaciones y se estimen las siguientes pretensiones que se efectúan con el carácter de principales y simultáneas.

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

2-En consecuencia, se anule la Orden de demolición de la vivienda propiedad del recurrente.

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

**CUARTO.- Pretensiones de la demandada:**

Se dicte Sentencia por la que se desestime el recurso interpuesto en su integridad, confirmando el acto administrativo recurrido.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Como motivos de impugnación frente a la actuación administrativa recurrida mantiene la parte recurrente:

1-Que la infracción presuntamente cometida ha prescrito y por tanto no cabe reacción alguna contra el recurrente, ni sancionadora ni de restablecimiento de la legalidad urbanística.

2-Que la construcción es legalizable porque a juicio del recurrente las obras se encuentra sobre una parcela que urbanísticamente reúne todos los requisitos

necesarios para ser considerada suelo urbano.

4-Que la orden de demolición es inmotivada y no es proporcional.

**SEGUNDO.-** Ningún dato aporta la parte recurrente en Autos, del que pueda deducirse la prescripción de la infracción cometida, y es más, de ninguna manera desvirtúa el informe del Servicio de Inspección obrante al folio 20 del expediente, conforme al cual: *"Realizada visita de inspección a la finca identificada como parcela 323, del Polígono 216, del Catastro de Rústica de Zaragoza, se comprueban las obras denunciadas por la Policía Local en su informe de fecha 9 de julio de 2008. Se adjuntan fotografías del estado actual de las obras.*

*Dicha finca, con una superficie de 5.318 m<sup>2</sup>, según datos catastrales, se clasifica según el vigente Plan General de Ordenación Urbana como Suelo No Urbanizable Especial Protección de la Huerta Honda SNU EP (HH).*

*Le es de aplicación el Título VI de las Normas Urbanísticas y en particular el 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 contemplada expresamente".*

Las fotografías demuestran que la edificación se encontraba en construcción, tal como igualmente se demuestra por la denuncia formulada de inicio por la Policía Local de la Unidad de Barrios Rurales, (en la misma se manifiesta como los policías actuantes comprueban que se están realizando obras de edificación de lo que parece ser una vivienda, la cual, añaden, se intentaba ocultar a través de dos contenedores de camión de gran tamaño puestos para dificultar la visibilidad de la obra desde el camino. Igualmente se ponía de relieve que se había realizado un vallado experimental de la finca) y por la información de los mismos policías que personados en varias ocasiones en la obra (folio 9) para proceder a su paralización, constatan que el solar está semivallado, y la obra parada, adjuntándose informe fotográfico, que igualmente refleja una obra en construcción.

En conclusión, no desvirtuado lo anterior, ha de concluirse que la edificación se encontraba en construcción y que no cabe mantener en modo alguno, ningún dato, insistimos, se aporta por la recurrente al respecto, que la infracción haya prescrito.

En cualquier caso, olvida la recurrente que el artículo 197.2 LUA, establece:

*"Artículo 197. Obras terminadas.*

*1. Si se hubiese concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística a contar desde la total terminación de las obras y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en las letras a) o b) del artículo anterior, según proceda.*

*2. Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el párrafo anterior en cualquier momento, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito..."*

Por su parte, el artículo precedente (196), establece en sus apartados a) y b):

*"Artículo 196. Obras y usos en curso de ejecución.*

*Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución contra las condiciones señaladas en las mismas el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y previa la tramitación del oportuno expediente adoptará alguno de los acuerdos siguientes:*

*a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte pertinente a costa del interesado, aplicando, en su caso, lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.*

*b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o su modificación con apercibimiento de que, si así no lo hiciera ordenará a costa del interesado la realización de los proyectos técnicos necesarios*

*para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado”.*

Y en nuestro caso, como ya hemos dicho más arriba y no se ha desvirtuado en modo alguno, nos encontramos ante un supuesto de Suelo No Urbanizable Especial Protección de la Huerta Honda SNU EP (HH), lo que implica que la posible prescripción de la infracción urbanística -no acreditada en este supuesto- no es óbice, para que el Ayuntamiento competente decrete la demolición -como es el caso- de la edificación no compatible con la ordenación vigente.

Tampoco cabe argumentar una supuesta vulneración de la Proporcionalidad en la medida acordada, ya que, nos encontramos ante una edificación de imposible legalización (solo cabe el mantenimiento y la transformación de la vivienda tradicional existente, pero no la implantación de nueva vivienda prohibida por el 6.3.14 y no contemplada expresamente) siendo dicha demolición o derribo ordenado, la única forma de proceder a la restauración del orden urbanístico infringido.

Debe por tanto desestimarse la demanda en el sentido que se dirá en la Parte Dispositiva de la presente resolución.

**TERCERO.-** No se efectúa una especial imposición de costas por no apreciarse méritos a tal efecto de conformidad con lo establecido en el artículo 139 LJCA.

En consecuencia, vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

### **FALLO**

Desestimar, el presente recurso P.O. n° 128/09, interpuesto por D. J.D.A.M., a través de la representación y defensa especificada al inicio de la presente, contra la actuación administrativa a la que se hace referencia en lo antecedentes de hecho de esta resolución, y en su consecuencia:

**PRIMERO.-** Declarar conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa recurrida.

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

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n° 4 de Zaragoza.