
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO N° 4 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario n° 891/2006-AB. Sentencia n° 390 (9-11-2007)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

RESTABLECIMIENTO DE LEGALIDAD.OBRAS PARA GARAJE.

Finalización procedimiento de ejecución subsidiaria.

Orden de demolición de obras sin licencia.

Ilma. Sra.

MAGISTRADA JUEZ

D^a. Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a 9 de noviembre de 2007 vistas las presentes actuaciones por Concepción Gimeno Gracia, Magistrado Juez de este Juzgado; y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso: Recurrente: D^a T.B.G., representada por el Procurador Sr. D. H.D.R.G.

Recurrido: Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora Sra. D^a N.C.A. y defendido por el Letrado Sr. D. C.N.C.

SEGUNDO.- Actuación recurrida: Resolución de 7 de noviembre de 2006 por la que se decide: “Finalizar el procedimiento iniciado mediante acuerdo de Consejo de Gerencia de fecha 30 de mayo de 2006, para la ejecución subsidiaria del acuerdo del Consejo de Gerencia de fecha 7 de marzo de 2006, que requirió a la Comunidad de Propietarios Montañés, para demolición de obras de acondicionamiento de bajos de edificio para garaje en C/ Bernardino Montañés”.

TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente: Se dicte Sentencia por la que estimando el presente recurso declare la nulidad del acto administrativo impugnado, en este caso la resolución del Servicio de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 8 de noviembre de 2006, expediente 414.517/06.

CUARTO.- Pretensiones de la Administración demandada: Se dicte Sentencia por la que se desestime el recurso contencioso-administrativo interpuesto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Mantiene la recurrente que la Comunidad de Propietarios de la C/ Montañés, de Zaragoza, está situada en un edificio cuya planta baja es un espacio diáfano dedicado a porche. Dicha Comunidad, sigue, procedió al cerramiento y cubrimiento de dicho espacio diáfano sin autorización de Ayuntamiento, el cual ordenó la demolición de las obras previa denuncia de la actora. En fecha 8 de noviembre de 2006, el Jefe de Disciplina Urbanística dictó resolución por la que estimaba correctamente realizadas las obras de demolición realizadas por la Comunidad de Propietarios, resolución ésta de la que discrepa la recurrente, ya que entiende, sigue existiendo en la parte posterior del edificio una parte cubierta por una especie de tejadillo de uralita. Entiende por ello que resolución es contraria al Derecho, y solicita la declaración de nulidad del acto administrativo recurrido.

Por su parte, la Administración demandada mantiene que le es desconocida la fecha en que fue colocado el tejado discutido, así como identificar su ubicación exacta entendiéndose que en su demolición o preservación, nada tiene que ver la Administración demandada. A la Administración demandada, sigue, le compete la restauración del ordenamiento vulnerado tal como ha sido llevado a cabo, ya que añade, existía una infracción urbanística con exceso de volumen y ha sido sancionada y corregida la situación física que determinaba la existencia de la infracción.

Solicita en suma, la desestimación de la demanda.

SEGUNDO.- Observado el expediente administrativo remitido puede

constatarse en cuanto a lo que aquí interesa, lo siguiente: 1- en fecha 12 de abril de 2005, Dña. T.B.G., denuncia una obra hecha por la Comunidad de Propietarios de la C/ Montañés, de cerramiento de la planta baja, destinada a espacio diáfano, en edificio -seguida- que según proyecto, no tenía más edificabilidad, acompañando actas de la comunidad donde se recogen los acuerdos de pedir presupuestos para el cerramiento y aprobación de reformas que deben hacerse.

2- En fecha 8 de junio de 2005 (folio 19 del expediente), obra informe del Servicio de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza, en el que se hace constar que:

“Consultados los antecedentes de la finca que nos ocupa (Licencia de Obra exp. 3.131.202/05) se comprueba que la planta baja del edificio consta de un espacio diáfano dividido por el zaguán en dos partes que se comunican por el patio posterior del edificio. Este espacio diáfano así como el patio posterior no computan como superficie edificada en el mencionado proyecto, estando la edificabilidad máxima agotada, según se detalla en la memoria. En consecuencia el aprovechamiento mediante el cierre y cubrimiento del citado espacio no es legalizable al constituir un aumento de la superficie y/o el volumen construido”.

3- Al folio 23 del expediente, obra acto de iniciación de procedimiento de restablecimiento del orden urbanístico infringido en relación con las obras de acondicionamiento de los bajos del edificio para garaje, realizadas por la Comunidad de Propietarios de C/ Montañés, toda vez que resultaba acreditada la realización de las obras sin licencia y resultando que las obras realizadas eran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente.

4- Al folio 64, obra resolución de 18 de octubre de 2005, por la que se requiere a la Comunidad de Propietarios Montañés, para que en el plazo de un mes proceda a la demolición de las obras de acondicionamiento bajos de edificio para garaje en c/ Montañés, Bernardino, por resultar acreditada la realización de acto de edificación o uso del suelo incumpliendo la normativa urbanística de aplicación.

La resolución seguía manifestando que no quedaba acreditada la prescripción de la infracción, ya que se consideraba acreditado que no hubieran transcurrido cuatro años desde la realización de las obras de acondicionamiento de los bajos del edificio para garaje.

5- Seguidamente y en expediente administrativo 414.517/2006, obra resolución de 7 de marzo de 2006 (folio 16), del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza, conforme a la cual se impone a la Comunidad de Propietarios Montañés 24-26-28, una multa de 15.000,00 €, por la comisión de una infracción urbanística grave, consistente en acondicionamiento de los bajos del edificio para garaje en c/ Montañés, Bernardino, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 204.b) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística y se estiman parcialmente las alegaciones presentadas, reduciendo la sanción a la mitad, dado que el acondicionamiento de los bajos del edificio para garaje consistía en cierre y cubrimiento del citado espacio, y aunque ha quedado justificada la prescripción del cubrimiento por la Sentencia 251/2005, del Juzgado de Primera Instancia número 18, la infracción sigue existiendo respecto al cerramiento en su día efectuado.

6- Seguidamente, obra resolución de 4 de mayo de 2006, del Servicio de Disciplina -bajo otro número de expediente y folio 17-, Jefe de la Unidad Jurídica de Control de Obras, en la que se hace constar:

“Pase al Servicio de Inspección para realizar valoración de las obras necesarias para restablecer el orden urbanístico infringido (demolición de obras de acondicionamiento en bajos de edificio para garaje en C/ Montañés “hay que valorar la retirada del cerramiento, toda vez que ha quedado acreditada la prescripción del cubrimiento”) por ser precisa dicha valoración para proceder a la ejecución subsidiaria de aquellas obras por parte del Ayuntamiento”

7- Al folio 18, aparece informe de 16 de mayo de 2006, del Servicio de Inspección, en el que se hace constar:

“A la vista de lo solicitado en su pase de 4 de mayo de 2006, al objeto de realizar la valoración de las obras necesarias para restablecer el orden urbanístico infringido para proceder a la ejecución subsidiaria (demolición de obras de acondicionamiento de bajos de edificio para garaje) se informa:

Las obras que se valoran a continuación son aquellas que no están contempladas en la propia licencia de instalación y que no han prescrito como él

cubrimiento de la parte posterior y que son las siguientes:

Demolición de la ampliación en altura de la pared de ladrillo caravista colocado en fachada, eliminación de los suplementos colocados en las dos puertas de vehículos y eliminación del poliéster traslúcido colocado en ventanas.

La valoración de las obras para restablecer el orden urbanístico infringido asciende a la cantidad de 1.667,50 €...

8- Al folio 21, obra resolución de 23 de mayo de 2006, por la que se inicia procedimiento para la ejecución subsidiaria, toda vez que resultó acreditado su incumplimiento por parte del obligado por la resolución de 7 de marzo de 2006, para la demolición de las obras de acondicionamiento de los bajos del edificio para garaje, y se aprueba el importe de los gastos de la ejecución subsidiaria en la suma de 1.667,50 €.

9- Al folio 35, obra escrito de D^a T.B.G., de fecha 10 de julio de 2006, en el que la misma hace constar su desacuerdo con el procedimiento de ejecución subsidiaria iniciado, y concretamente con que las obras de demolición exigidas sean tan sólo las de la parte de la fachada principal del edificio (ladrillos, puertas y ventanas), puesto que según sentencia 251/2005, del Juzgado de 1^a Instancia número 18, queda demostrada la existencia de un tejadillo (uralita, plástico, etc) en la parte posterior y para nada, sigue, ni la sentencia ni el informe pericial, acreditan el “cerramiento”, sólo el “cubrimiento”, siendo el 20 de junio de 2001, acta número 9, de la comunidad, donde se decide cerrar el hueco de atrás del edificio. Entiende por ello que se tiene que demoler el “Cubrimiento” no cerramiento, ya que aún no está prescrito.

10- Al folio 62, obra resolución del Servicio de Disciplina Urbanística, de 28 de agosto de 2006, en la que a la vista de la solicitud formulada el 12 de julio de 2006 por D^a T.B.G., se mantiene lo siguiente: “Que se desestiman las alegaciones presentadas con fecha 12 de julio de 2006, en referencia al cubrimiento del garaje sito en C/ B. Montañés, toda vez que no proceden las mismas contra el acuerdo de iniciación del procedimiento de ejecución subsidiaria, ya que dicho tema fue resuelto en el punto 2^o del acuerdo del Consejo de Gerencia de fecha 7 de marzo de 2006, recaído en expte. 700.129/2005, el cual es firme”.

11- Al folio 64, obra informe del Servicio de Disciplina Urbanística de fecha 23 de octubre de 2006, en el que se hace constar que “Realizada visita de inspección por personal de este Servicio al emplazamiento de referencia, se ha podido comprobar que el orden urbanístico ha sido restablecido”.

Tras ello, se dicta resolución de 26 de octubre de 2006 -la que constituye el objeto de esta litis- en la que se da por finalizado el procedimiento iniciado mediante acuerdo del Consejo de Gerencia de 30 de mayo de 2006, para la ejecución subsidiaria del acuerdo de fecha 7 de marzo de 2006, por el que se requirió a la Comunidad de Propietarios de Montañés, para demolición de obras de acondicionamiento de bajos de edificio para garaje, en C/ Bernardino Montañés.

TERCERO.- Basta remitirnos a la resolución del Consejo de Gerencia de 7 de marzo de 2006 (folio 16 del expediente 700.129/2005) por la que se impone a la Comunidad de Propietarios Montañés, una multa de 15.000,00 €, como consecuencia de la comisión de una infracción urbanística grave, consistente en acondicionamiento de los bajos del edificio para garaje de conformidad con el art. 204.b) de la Ley 5/1999, que se redujo a la mitad por haber quedado justificada la prescripción del cubrimiento, para desestimar la demanda. Como vemos, dicha resolución excluía de la infracción por la que se sancionaba a la Comunidad de Propietarios reiteradamente mencionada, el cubrimiento del acondicionamiento de los bajos del edificio para garaje, por “prescripción”. Siendo esto así y no constando de dicha resolución haya sido impugnada por la recurrente o por tercero, debemos entender que dicha resolución es firme y definitiva y que determina a todos los efectos la prescripción de “cubrimiento” cuya demolición solicita la actora, lo que impide entender que deba procederse a dicha demolición para restablecer la legalidad urbanística infringida. Concretamente, la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia en la que se basa dicho acto administrativo, entendía acreditado que “el tejadillo posterior” ya existía en 1999 y que se integraron en una sola pieza los denominados “patio posterior” y “espacio diáfano”. Tampoco consta, por otro lado, que dicha Sentencia haya sido

impugnada. Dicho esto, para el restablecimiento de la legalidad urbanística no resulta necesaria en modo alguno la demolición del, como se quiera, “cubrimiento” “tejadillo posterior”...ya que, acreditado como consta y así se ha expuesto en el Fundamento de Derecho anterior, que el Servicio de Inspección comprobó -como hace constar en informe de 23 de octubre de 2006- que el orden urbanístico había sido restablecido en relación a la demolición de la ampliación en altura de la pared de ladrillo caravista colocado en fachada y eliminación de los suplementos colocados en las dos puertas de vehículos y eliminación del poliéster traslúcido colocado en ventanas (informe de 16 de mayo de 2006, del Servicio de Inspección, obrante al Expediente 414.517/2006), no procede otra cosa que entender que la resolución administrativa es conforme y ajustada a Derecho y que procede desestimar íntegramente la demanda interpuesta, de la forma que se dirá en la Parte Dispositiva de la presente resolución.

CUARTO.- No se aprecian méritos para efectuar una especial imposición de las costas causadas, de conformidad con lo dispuesto en el art.139 LJCA.

FALLO

Desestimar el recurso P. Ordinario nº 891/2006-AB, interpuesto por D^a T.B.G., 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 conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa recurrida.

SEGUNDO.- No efectuar una especial imposición de las costas causadas.

Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de apelación, dentro de los quince días siguientes a su notificación.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrado Juez, del Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 4 de Zaragoza.