

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

REQUERIMIENTO RESTITUCIÓN TRASTERO AL ESTADO ORIGINAL.

Procedencia del requerimiento al destinarse a uso incompatible con la ordenación vigente.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Luis Carlos Martín Osante

En la ciudad de Zaragoza, a veinticinco de febrero de dos mil nueve.

Vistos por mi, D. LUIS CARLOS MARTIN OSANTE, Magistrado-Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de los de Zaragoza, los presentes autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO nº 252/08, seguidos a instancia de DON J. representado por el Procurador Sr. S., y asistido del Letrado Sr. J. contra la resolución dictada por el Consejo de Gerencia de Urbanismo de 5/02/08 del Ayuntamiento de Zaragoza por la que se requería a la recurrente para efectuar la restitución del trastero de Calle Gil Morlanes 29, planta sótano, puerta 1 de Zaragoza a su estado original; confirmada por el propio Consejo de Gerencia de Urbanismo en vía de recurso de reposición mediante resolución de 8/4/08, representado por la Procuradora Sra. C.A., asistida del Letrado del Ayuntamiento de Zaragoza Sr. J.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 13/6/2008 se presentó en el Decanato de los Juzgados de esta ciudad, escrito de interposición de PROCEDIMIENTO ORDINARIO en el que se formuló recurso contencioso-administrativo por la representación procesal y defensa de D. J., frente a la resolución dictada por Consejo de la Gerencia de Urbanismo de fecha 5/2/2008, por la que requería al recurrente para efectuar la restitución del trastero de C/ Gil Morlanes, 29, planta sótano, puerta 1, Zaragoza a su estado original; confirmada por el propio Consejo de la Gerencia de Urbanismo en vía de recurso de reposición mediante resolución de fecha 8/4/2008; expedientes administrativos nº 1301309/2007; 1439870/2007.

SEGUNDO.- Mediante providencia se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente administrativo a la Administración, del que se dio traslado a la parte recurrente, para la interposición de la demanda. A continuación se dio traslado a la Administración para que formulase contestación a la demanda.

TERCERO.- Mediante auto se fijó la cuantía del presente procedimiento y se recibió el proceso a prueba, practicándose las admitidas a las partes con el resultado que obra en autos.

Una vez formuladas las conclusiones, quedó el juicio visto para sentencia.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Planteamiento del recurso contencioso-administrativo.- En el suplico de la demanda se insta por la parte recurrente que se deje sin efecto la resolución del Ayuntamiento de Zaragoza de su Departamento de Gerencia de Urbanismo recurrida, por su improcedencia, con los efectos inherentes a dicha declaración. Las costas -se añade- serán impuestas según Ley.

SEGUNDO.- Los hechos y su prueba.- Por la parte recurrente se niega la

veracidad de los hechos tenidos en cuenta por la Administración demandada para ordenar el restablecimiento de la legalidad urbanística en la resolución recurrida.

De una adecuada valoración de la prueba obrante en autos y de la practicada en el propio expediente administrativo se desprende que existe suficiente prueba para considerar acreditado que en el inmueble objeto de este proceso se han efectuado obras de transformación de un trastero en vivienda (trastero de C/ Gil Morlanes, 29, planta sótano, puerta 1, Zaragoza):

-En este sentido cabe hacer notar que consta la denuncia formulada por la Presidenta de la Comunidad de Propietarios, Dña. M., en la que se plasman debidamente los hechos cometidos (obranste en el expediente administrativo a los folios 1 y 5, expediente administrativo 1301309/2007).

-Consta el oportuno informe emitido por los agentes de la Policía Local (obranste al folio 1 y ss. del expediente administrativo 1439870/2007) que ratifica la existencia de un acondicionamiento de un sótano para vivienda, como se desprende del contenido de las manifestaciones de los agentes, y de las fotografías obrantes en el informe, donde se aprecian los elementos propios de una vivienda, cocina, baño, armario, etc. También constan las fotografías obtenidas en el momento en que se intentó efectuar una mudanza por parte de un fallido inquilino del inmueble (obranste en el expediente administrativo al folio 6 del expediente administrativo 1439870/2007), cuyo contenido es absolutamente revelador del “ánimus” que se perseguía en relación con dicho inmueble, que no era otro que destinar el mismo a vivienda. Se aprecian elementos absolutamente propios de una vivienda.

Ciertamente, en el acto de juicio se manifestó por dos testigos que el inmueble objeto de este proceso ya se encontraba con anterioridad a la venta a favor de D. J. con los elementos de cocina y baño, aunque en mal estado. Lo cierto es que tales testimonios no pueden servir para contrarrestar la rotundidad de las fotografías obrantes en el expediente administrativo. No obstante, cabe hacer notar que no nos encontramos ante un procedimiento sancionador, en el que sea determinante del resultado del mismo que haya sido D. J. el que haya ejecutado las obras de acondicionamiento del trastero en vivienda. En el caso que nos ocupa, el restablecimiento de la legalidad urbanística se impone también al nuevo titular, con independencia de quién haya ejecutado las obras de transformación.

Como bien recordó el Letrado del Ayuntamiento de Zaragoza, el artículo 21, sobre transmisión de fincas y deberes urbanístico, de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y valoraciones (legislación vigente en el momento en que D. J. adquirió el inmueble objeto de este proceso según la fecha de la escritura pública de compra-venta de 23 de enero de 2007), dispone que la transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario, en sus derechos y deberes urbanísticos...”

Respecto a las obras ejecutadas, hay que tener en cuenta que el uso como vivienda no es compatible con el planeamiento urbanístico, en la medida en que se incumplen las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 2001, zona A1 grado 2, que no permite el uso como vivienda en plantas de sótano y/o semisótano, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.1.10 y 4.1.8 del mismo (consta en este sentido el informe del Servicio de Inspección de la Gerencia de Urbanismo en el expediente administrativo al folio 13 del expediente administrativo nº 1301309/2007). En consecuencia, no es posible su legalización.

En consecuencia, la actuación del Ayuntamiento de Zaragoza se enmarca en la potestad que se otorga al mismo por la Ley Urbanística de Aragón, de 25 de marzo de 1999, en su art. 197.1, en relación con el art. 196.a), según el cual “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 combatibles con la ordenación.”

Precisamente, en el caso que nos ocupa se ha ordenado la restitución del inmueble objeto de este proceso a su estado originario.

En consecuencia, procede la desestimación del recurso contencioso-administrativo.

TERCERO.- Costas y recurso.- No se aprecian motivos que justifiquen la imposición de costas procesales a ninguna de las partes, por no apreciarse temeridad o mala fe en sus respectivas posturas procesales (art. 139.1 LJCA).

De conformidad con lo dispuesto en la LJCA cabe recurso de apelación ante Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

FALLO

PRIMERO.- DESESTIMO el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. J. objeto del presente proceso.

SEGUNDO.- No procede imponer las costas procesales a ninguna de las partes.

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