
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 591/2005
Sentencia nº 66 (12-02-2007)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

RESTABLECIMIENTO DE LEGALIDAD URBANÍSTICA. REQUERIMIENTO RESTITUCIÓN BAJO CUBIERTA Y TERRAZA A ESTADO ORIGINAL.

Expediente sancionador. Infracción urbanística grave. Multa.

Diferente responsabilidad entre el autor de la infracción urbanística y el obligado a preservar la legalidad urbanística.

Prescripción. Nulidad.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 12 de febrero de 2007 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 M.L.M. representada por la Procuradora D^a I.D.I. y defendida por el Letrado D. J.I.A.B.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D^a N.C.A. y defendido por el Letrado de sus servicios jurídicos D. C.N.C.

SEGUNDO.– Actuaciones recurridas: Acuerdo del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 13 de septiembre de 2005, por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de 14 de julio de 2005 por la que se requiere a la recurrente para que en el plazo de un mes proceda a la restitución de bajo cubierta a su estado original y retirada de los cerramientos en terraza en la vivienda sita en Avda. Goya, de conformidad a lo dispuesto en los arts. 196 y 197 de la Ley Urbanística de Aragón (exp. 558.787/2005 y 893.182/2005).

Acuerdo del Consejo de Gerencia de 25 de octubre de 2005 por la que se impone a la recurrente por la realización de la construcción aludida sanción de 30.050 euros por infracción urbanística grave (exp. 558.800/2005).

TERCERO.– Procedimiento: Interposición del recurso el 18 de noviembre de 2005.

Demanda el 20 de febrero de 2006.

Contestación a la demanda el 28 de febrero de 2006.

Apertura del proceso a prueba el 2 de marzo de 2006 en el que se practicó documental al Ayuntamiento, mandamiento al Registro de la Propiedad y al Notario y testifical de D. G.G.G. y D^a C.A.C.

Conclusiones de la recurrente el 25 de septiembre de 2006.

Conclusiones de la Administración demandada el 17 de octubre de 2006.

Concluido para Sentencia el 24 de octubre de 2006.

CUARTO.– Cuantía: 30.050 euros.

QUINTO.– Pretensiones de la parte recurrente: 1. Estimación de la demanda y Nulidad de los actos recurridos.

2. Imposición de las costas a la Administración demandada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) En el año 1993 la sociedad propietaria de la vivienda realizó obras en bajo cubierta, una escalera y cerró dos terrazas. El 10 de marzo de 2005 fue denunciada la obra ante los servicios municipales. Estos abrieron un expediente de restablecimiento de legalidad urbanística y dictada la primera Resolución que constituye el objeto de este recurso y un expediente sancionador que constituye la segunda resolución.

b) El primer motivo de impugnación que se deduce es el de irresponsabilidad de la actora que es titular de la vivienda, ni fue promotora, ni constructora, ni técnico. La vivienda fue adquirida por la empresa J.M.L., S.A.

c) El segundo de los motivos es la prescripción de la acción que tiene la Administración para proceder a requerir la demolición de la construcción y para imponer la sanción. Entiende que la obra fue realizada más de cuatro años antes de que la Administración iniciara el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística (art. 204.c) en relación con el art. 209.1 de la Ley Urbanística de Aragón) por lo que en atención a lo dispuesto en el art. 196 y 197 ya no es posible decretar la demolición de lo construido. Igualmente entiende que esta prescripción vale para el expediente sancionador.

SEXTO.– Pretensiones de la Administración demandada: 1. Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

2. Imposición de costas al recurrente.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

a) El responsable no sólo es el titular sino el promotor que es en este caso la recurrente y residente en la vivienda.

b) No puede entenderse prescrita la infracción, pues la prueba que se ofrece es insuficiente para ello.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.– A pesar de que la Administración ha conocido durante la tramitación del expediente que la actora no es la propietaria de la vivienda, se ha confirmado la orden de restablecimiento de legalidad urbanística en una decisión que es contraria a Derecho.

El art. 21.1 de la Ley 6/98 de 13 de abril de Régimen del Suelo y reglas de valoración establece 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...”. Por tanto la obligación de atenerse toda construcción a la legalidad urbanística se transmite con la transmisión de la finca. Existe una clara diferenciación en la Jurisprudencia entre restablecimiento de legalidad urbanística e imposición de sanción por incumplimiento de deberes urbanísticos (todas las Sentencias citadas por el Ayuntamiento hacen referencia a ello y en particular es de destacar la STS de 20 de junio de 2001 (RJ 6104), de forma que existe una diferente responsabilidad entre el autor o responsable de una infracción urbanística (art. 206 de la Ley Urbanística de Aragón) y el obligado a la preservación de la legalidad urbanística que es el titular, el propietario de la obra, en este caso no es la recurrente sino la sociedad que consta en el registro J.M.L., S.A. Y con independencia de quién deba ser responsable de la infracción es evidente que nadie sino el titular de la obra es el sujeto pasivo del restablecimiento de la legalidad urbanística pues de lo contrario se estaría requiriendo la demolición de una obra a quién no va a poder cumplir el mismo, por no tener la disposición de la misma.

SEGUNDO.— Por este motivo habrá que estimar la demanda en relación a la primera de las resoluciones impugnadas, pero es que además, aquí ha sido acreditado que ha transcurrido el plazo de prescripción de la infracción (art. 209.1 de la Ley Urbanística de Aragón) y de la potestad para el restablecimiento de la legalidad urbanística establecido en el art. 197.1 de la Ley Urbanística de Aragón que es de cuatro años, aquí no se discute a contar desde la total terminación de las obras.

En el presente caso, quizá la prueba documental, las facturas aportadas junto con la demanda y en el expediente que son de 1993, no arroje una prueba fehaciente y definitiva de la realidad y tiempo de las obras efectuadas y ello porque no son lo suficientemente descriptivas de las obras a realizar. Sin embargo si es a juicio de este juzgador suficiente la prueba testifical del vecino Sr. G. que declaró con firmeza que conocía la casa y que las obras de cerramiento y la escalera las habían efectuado aproximadamente en el año 1993, aludiendo a que parecían haber sido hechas por la constructora. También indicó que las obras no han sido modificadas. Aunque tiene una evidente relación de parentesco, (es prima hermana de la madre de la recurrente), la testifical de D^a C.A.C. también acredita la antigüedad de la obra siendo ésta declaración muy reveladora. En una prueba irrefutable se aportaron dos fotografías de la testigo del día de su boda que se celebró en agosto de 1993, en la que se aprecia a la testigo vestida de novia y bajando por las escaleras de la obra. Estas fotografías junto con su declaración acreditaron que la escalera ya existía en ese momento.

Si las obras fueron terminadas al menos 10 años antes de la denuncia, como acreditan las pruebas practicadas y las obras que fueron denunciadas,

fueron obras menores de cambio de alicatados, no procede sino estimar la demanda y anular los actos recurridos.

TERCERO.– De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, no se infieren méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Estimar el presente recurso nº 591/2005, interpuesto por la Procuradora D^a I.D.I. en nombre y representación de D^a M.L.M. y en consecuencia:

PRIMERO: Declarar no ser conforme a derecho las actuaciones recurridas que en consecuencia se anulan.

SEGUNDO: No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso.

Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de apelación (art. 81 de la LRJCA) ante este Juzgado dentro de los quince días siguientes a su notificación, por escrito que deberá reunir los requisitos establecidos en el art. 85 de la Ley.

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.