

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

REQUERIMIENTO. EJECUCIÓN OBRAS GARAJE.

El recurrente no está de acuerdo con la superficie de su plaza de garaje y pretende aumentarla a costa de la colindante.

La comunidad de propietarios acuerda pintar la raya de separación de las plazas, de acuerdo con el final de obra, tras consulta a la D.G.A.

El recurrente demanda a la Comunidad en la jurisdicción ordinaria y pierde en primera instancia y en apelación.

Contra el requerimiento municipal para que se ejecute el pintado, de acuerdo con el certificado de final de obra, que consta en el archivo municipal.

Desestimación del recurso de reposición.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D^a. Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza, a 29 de abril de 2016; habiendo visto los presentes autos Concepción Gimeno Gracia, Magistrada-juez de este juzgado; y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente: D. A., representado por el Procurador Sr. D. G., y defendido por el Letrado Sr. D. P.

Demandado: Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora Sra. Dña. S. y defendido por el Letrado Sr. D. F.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo, de 29/5/14, que requiere a la Comunidad de Propietarios de Vía Pignatelli nº 65-71 para que, en el plazo de un mes, proceda a pintado de rayas de garaje; y, Acuerdo de 2/10/14 que desestima recurso de reposición interpuesto, entre otros, por el recurrente, contra el Decreto anterior.

TERCERO.- Cuantía del procedimiento:

Indeterminada, pero inferior a 30.000 €.

CUARTO.- Pretensiones de la parte recurrente:

Se dicte Sentencia por la que se estime la demanda y se acuerde:

1- Declarar nula, o subsidiariamente no ajustada a Derecho la resolución requerida, en cuanto que el requerimiento que contiene a la Comunidad de Propietarios, debe serlo al estado en que se encontraba pintado el garaje antes del acto de transformación, que no es el del plano referido, sino el que reflejan las líneas rojas de delimitación del plano del mes de julio de 2012, elaborado por el Arquitecto S.

2- Declarar nula, o subsidiariamente no ajustada a Derecho la resolución recurrida en cuanto dispone que no se impondrá sanción si antes de ese momento se procede a pintado de rayas de garaje tal y como se refleja en el plano obrante en el expediente de licencia nº 494.072/86, visado el 24/04/86, en cuanto tal referencia ha de serlo al restablecimiento de la situación del garaje anterior al acto de transformación.

QUINTO.- Pretensiones de la administración demandada:

El Ayuntamiento de Zaragoza solicita la desestimación del recurso en su

integridad, confirmando los actos administrativos recurridos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Mantiene la parte recurrente que el objeto del recurso y la resolución que se recurre, es el requerimiento a la Comunidad de propietarios para que en el plazo de un mes a partir de la recepción del acuerdo proceda al pintado de las rayas de garaje tal y como refleja en el plano obrante al expediente de licencia 494.072/86, con la advertencia de no imposición de sanción, si antes del plazo conferido se procedía al pintado de las rayas del garaje, manteniendo en suma que el recurrente se opone al mandato de pintado de las rayas tal y como se requiere:

1-Porque desde que el promotor entregó la obra y los distintos compradores recibieron los pisos y sus garajes, el garaje nunca había estado pintado de esa manera, debiendo restablecerse la legalidad urbanística al estado anterior a que se cometiera la infracción, tal y como ordena la ley, estado que no era la que refleja el plano final de obra, sino el de la entrega de los pisos por el promotor. Es esa realidad preexistente -dice- la que debe reponerse por la Comunidad a fin de restablecer el ordenamiento urbanístico y de evitar la sanción.

2-Porque el mandato de pintado de las rayas como en el referido plano es de cumplimiento material y legalmente imposible.

SEGUNDO.- Nos centraremos en primer lugar en el análisis de los datos que sobre el asunto que nos ocupa obran en el expediente administrativo.

1- Al folio 1, boletín de denuncia de la Policía Local al establecimiento "Garaje Particular" sito en la Vía Ramón Pignatelli 65-71, en la que lo que se denuncia es:

"La realización de actos de edificación o uso del suelo sin licencia urbanística o no sujetarse a las condiciones de la licencia (Se realiza repintado y distribución de plazas de garaje, se presenta declaración responsable denegada por desistimiento tácito....."

2-Al folio 2, obra informe de la Policía Local actuante, del que puede deducirse que el requirente de la actuación policial fue el aquí recurrente, el cual manifestó a la Policía que la Comunidad denunciada se encontraba repintando las plazas de garaje, sin previa licencia municipal de obras, comentando además a los agentes que llevaban en conflicto varios años por el mismo hecho, y añadiendo, que aunque presenta una sentencia judicial que da permiso para el repintado de las plazas, es necesaria la licencia urbanística y solicitaba la paralización del repintado.

En el informe también se decía que pese a que en la puerta del garaje se encontraba expuesta la declaración responsable de obra menor n°....., tras realizar las gestiones oportunas los agentes comprueban que la licencia de obras solicitada se encontraba denegada por desistimiento tácito.

3-Al folio 5, obra resolución de 26 de septiembre de 2013, por la que el Ayuntamiento de Zaragoza, requería a la Comunidad denunciada para que en el plazo de 2 meses solicitase la oportuna licencia para repintado de plazas de garaje.

4- A los folios 25 y ss, obra la Sentencia dictada en fecha 20 de junio de 2011, por el Juzgado de Primera instancia número 15 de Zaragoza, que desestimaba la demanda interpuesta por D. A. contra la Comunidad de Propietarios que nos ocupa, y que fue confirmada por Sentencia de la Audiencia Provincial de 21 de noviembre de 2011.

5-Al folio 78, obra resultado de la visita de Inspección realizada por el Servicio de Disciplina Urbanística, de fecha 20 de enero de 2014, en el que se constata que las plazas estaban pintadas tal y como se reflejaba en plano aportado por el denunciante realizado por el arquitecto S., en distribución solicitada precisamente por la Comunidad de propietarios en Declaración Responsable finalmente denegada por ser necesaria la licencia, añadiendo el informe que ante dicha situación la Comunidad decidió renunciar a las obras y restituir a su estado original las pinturas de las plazas.

El Servicio de Inspección concluía que se debería dejar la pintura de las rayas de demarcación de las plazas tal y como se reflejaba en el plano del Ayuntamiento aportado al expediente por el Servicio de Información, que coincidía con lo dibujado

en azul en el plano anteriormente mencionado del arquitecto Sr. S. en especial las rayas de las plazas 9 y 8, que al modificarse disminuye la anchura del pasillo de evacuación al exterior por la escalera y la raya de separación entre las plazas 6 y 7, donde existe una sentencia judicial que así lo requiere.

6- Este informe era reformado según consta al folio 80, en el sentido de eliminar toda referencia al plano del Arquitecto Sr. S. -dados los problemas de interpretación que generaba al aquí recurrente- sin que el mismo se "resintiese" decía, en nada de su sentido ya que la argumentación principal toma como referencia el plano del Certificado final de obra aportado por el Servicio de información, lo que implica que en consecuencia se deberá dejar la pintura de las rayas de demarcación de las plazas tal y como se refleja en el plano del Ayuntamiento aportado al expediente.

Este informe se manifiesta en idéntico sentido a la Sentencia dictada por la Jurisdicción Civil.

7- Al folio 94, obra resolución por la que en fecha 3 de abril de 2014, se incoa procedimiento de restablecimiento del orden urbanístico.

8- Al folio 145, resolución de 29 de mayo de 2014, por la que se requiere a la Comunidad de Propietarios Vía Pignatelli 65-71, para que en el plazo de un mes proceda al pintado de rayas de garaje tal y como se refleja en plano obrante al expediente de licencia nº 494072/86, visado el 24 de abril de 1986, en Vía Ramón Pignatelli, 65-71, advirtiéndose que no se impondría sanción alguna si antes del plazo establecido se procede a dicho pintado.

9- Al folio 196, consta resolución de la jefe de Unidad de control de Obras, del Servicio de Disciplina Urbanística, al Servicio de Inspección de 19 de febrero de 2015, en el que se solicita informe para concluir si tal y comunicaba la comunidad de propietarios, se había procedido a reponer la pintura de las plazas del garaje como figuraba en el final de obra, excepto las plazas 6 y 7, por impedirlo el dueño de la plaza 7.

10- Al folio 197, el Servicio de Inspección de fecha 27 de febrero de 2015 informa que realizada visita de Inspección al lugar de referencia, se comprobaba que efectivamente la pintura de las plazas de garaje se correspondía con lo dibujado en el plano final de obra, a excepción de la raya de separación entre las plazas 6 y 7. En el momento de la visita de inspección, existe un vehículo aparcado encima del espacio donde se debería pintar la raya.

11- Al folio 30 del expediente nº 641887 de 2014, derivado del expediente 646944/13, obra resolución desestimando el recurso de reposición interpuesto por el aquí recurrente y otros, contra la resolución de 29 de mayo de 2014, por la que se requería a la Comunidad de Propietarios para que en el plazo de un mes, procediera al pintado de las rayas de garaje tal y como se reflejaba en plano obrante al expediente de licencia oportunamente visado.

TERCERO.- La demanda debe ser desestimada íntegramente.

Tanto del Expediente Administrativo, como de la documental obrante en autos, como del entrecruce de alegaciones de las partes y atendiendo específicamente al Suplico de la demanda, ha de concluirse que lo que la recurrente pretende, a nuestro entender a través de una dudosa legitimación, es reabrir un debate ya cerrado y que no corresponde a esta Jurisdicción, debate éste planteado ante la Jurisdicción Civil en su momento y que fue definitivamente resuelto por la Sentencia de la Audiencia Provincial que confirmó la Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia de 20 de junio de 2011, en el mes de noviembre del mismo año, Jurisdicción ésta que vino a determinar con carácter de firmeza, cómo debía procederse al pintado de las líneas del garaje objeto de autos.

Nos encontramos ante un expediente administrativo de restauración de la legalidad que viene a exigir a la Comunidad de Propietarios reiteradamente mencionada, la materialización de la situación de derecho declarada por la Jurisdicción Civil, Jurisdicción ésta que desestimó la demanda interpuesta en su día por el aquí recurrente, manifestando:

.....
Desde entonces se han sucedido las Juntas evidenciando la voluntad de ajustar el pintado o repintado, no a las modificaciones unilaterales que se hubieran

*podido producir, sino a los planos obrantes en las instituciones, dudando si los de la DGA o a los del Ayuntamiento. Tras diversas actuaciones de modificación de la pintura delimitadora de las plazas 6 y 7, que se observa en fotografías aportadas, se celebró el 1/7/2010, Junta de Propietarios en la que se incluía en el orden del Día: «nueva modificación por parte del Sr. E. de la separación de las plazas». **Se adoptó el acuerdo que se transcribe y que incluye el repintar las líneas tal y como figura en el plano del Ayuntamiento.** De las diversas personas que votaron en sentido negativo tal acuerdo sólo una de ella ha recurrido, el Sr. Ch. Examinando el plano que obra en expediente de DGA y el plano del Ayuntamiento, tal y como consta en dictamen pericial judicial, se puede constatar que en ambos la plaza del demandado tiene una misma anchura de 2,44, por lo que el acuerdo no hace sino reiterar lo que se ha venido acordando desde el inicio de la comunidad y no perjudica al actor, siendo tales planos aportados al Ayuntamiento aquellos que se tuvieron en cuenta al tiempo de conceder la licencia municipal. Se trata un nuevo acuerdo que pretende ajustar la realidad comunitaria al título constitutivo nunca modificado por unanimidad.....”.*

Esto es precisamente lo que la actuación impugnada y aquí recurrida, está requiriendo a la Comunidad de Propietarios afectada, lo que sin más análisis, debe llevarnos a la íntegra desestimación de la demanda.

CUARTO.- Las costas del procedimiento se imponen a la parte recurrente con un límite de 600 €.

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

FALLO

DESESTIMAR el presente recurso P. Ordinario nº 317/2014-BA, interpuesto por D.A., a través de la representación y defensa especificada al inicio de la presente, contra la actuación administrativa a la que se hace referencia en los antecedentes de hecho de esta resolución, y en su consecuencia:

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

SEGUNDO.- Las costas del procedimiento se imponen a la recurrente con un límite de 600 €.

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