

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

REQUERIMIENTO DE DEMOLICIÓN. EDIFICACIÓN. IMPROCEDENCIA.

Prueba suficiente existencia edificación anterior plazo de 4 años.

Prescripción existente.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Javier Oliván del Cacho

En Zaragoza, a veintiuno de marzo de dos mil once.

En nombre de S.M. el Rey, el Ilmo. Sr. Magistrado D. José Javier Oliván del Cacho, Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 5 de Zaragoza, habiendo visto el procedimiento ordinario 277/2010, en el que ha sido actor D. F.J.G.G., representado por D. C.M.P., Procurador, con asistencia Letrada de D. C.C.V. y como demandado el Ayuntamiento de Zaragoza, representado por Doña S.S.S., con asistencia de la Sra. Letrada Consistorial, siendo objeto del recurso el acuerdo de 18 de mayo de 2010.

HECHOS

PRIMERO.- Con fecha 6 de julio de 2010, D. C.M.P., Procurador de los Tribunales y de D. F.J.G.G., presentó recurso contencioso-administrativo contra el Acuerdo del Consejo de Gerencia de 18 de mayo de 2010.

SEGUNDO.- Con fecha 27 de septiembre de 2010, se presentó demanda, en cuyo suplico se interesaba que se dictara Sentencia en la que se recogieran las siguientes pretensiones:

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

2ª.- En consecuencia, que se anule la Orden de demolición de la vivienda propiedad de mi mandante.

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

TERCERO.- Con fecha 9 de noviembre de 2010, se presentó escrito de contestación a la Demanda, en cuyo suplico interesaba que se dictara Sentencia desestimatoria.

CUARTO.- Mediante Auto de 19 de noviembre de 2010, se acordó el recibimiento del pleito a prueba, habiéndose fijado la cuantía como indeterminada.

QUINTO.- Practicada la prueba admitida por este Juzgado y presentados los correspondientes escritos de conclusiones, los Autos quedaron conclusos para Sentencia.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Se impugna en esta litis el requerimiento de demolición de una construcción levantada en Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

SEGUNDO.- Del expediente administrativo cabe derivar los siguientes elementos fácticos:

1.- Con fecha 3 de abril de 2009, se formuló denuncia por la Policía Local, en la que se decía:

“*Que mientras prestaban servicio ordinario por el barrio de Garrapinillos*

observaron la finca cuyos datos corresponden al polígono 169, parcela 64, la construcción de lo que parece ser una vivienda que está inacabada, la cual según los signos se aprecia se encuentra en ese estado desde hace bastante tiempo.

En el lugar se identificó a D. F.J.G.G. (...) quien manifestó ser el propietario del terreno y afirmó no poseer ninguna licencia de obras, que ésta lleva parada muchos años, ya que la empezó su padre y se quedó así al fallecer éste y que de momento no tenía ninguna intención de continuar”.

2.- Con fecha 18 de mayo de 2009, el Gerente de Urbanismo ordenó la inmediata paralización de las obras.

En concreto, al folio 17, figura notificación de la orden de paralización de las obras, levantándose al efecto una diligencia donde puede leerse:

“Que en el día de la fecha se procedió a ejecutar la orden de paralización de la obra de una casa en el polígono 169 parcela 64 del barrio rural de Garrapinillos según expediente 564.238/2009 de la Gerencia de Urbanismo.

Que se le notificó la orden a D. F.J.G.G. con DNI ... que manifestó ser el titular de la finca, informándole de las responsabilidades que se derivarían del incumplimiento de la orden.

Que la obra se encuentra en el mismo estado que cuando se formuló la denuncia el día 3 de abril del corriente año, añadiendo que como se informó en su día, la construcción de la casa, debido a su aspecto, parece estar detenida desde hace bastante tiempo y sin signos de querer continuar para terminarla”

3.- Con fecha 21 de enero de 2010, se remitió informe por la Sección Técnica del Servicio de Inspección del siguiente tenor:

“Realizada visita de inspección a la finca identificada como parcela 64 del polígono 169 del Catastro de Rústica de Zaragoza, se comprueba que la construcción denunciada por la Policía Local en su informe nº 20830-343/09 aparentemente sigue paralizada.

Se desconoce el comienzo de la edificación existente. Se tiene constancia de que, según plano de cartografía municipal del año 1988, en dicha parcela no existía edificación alguna.

Según el vigente Plan General de Ordenación Urbana dicha finca se clasifica como Suelo No Urbanizable Especial Protección del Ecosistema Productivo Agrario en el Regadío, SNU EP (R).

Le es de aplicación el Título VI de las Normas Urbanísticas y en particular el art. 6.1.4 de las mismas.

Conforme a dicho artículo, para que la finca sea edificable, habrá de disponer de una superficie continua de 10.000 m² en regadío. La superficie del suelo de la parcela en cuestión es de 2.000 m² según datos catastrales”.

4.- Dictado requerimiento de demolición de la construcción mediante acuerdo del Consejo de Gerencia de 18 de mayo de 2010, el Letrado del actor presentó recurso de reposición, cuya desestimación se impugna en esta litis.

TERCERO.- Valorando los alegatos de los señores Letrados, este Juzgado debe partir de que, ciertamente, la construcción en cuestión resulta contraria a las normas urbanísticas invocadas por la Corporación (artículo 6.1.4 del Título VI del Plan General de Ordenación Urbana), por lo que, en principio, la misma debía proceder a requerir la adecuación de lo construido a la legalidad urbanística y, por tanto, a la demolición de lo ilícitamente construido, ex arts. 196 y 197.

Ciertamente, y respecto a la edad de la construcción, corresponde la carga de la prueba a la parte actora que es la que se ha situado en una posición de ilegalidad, de conformidad con reiterada jurisprudencia (sirva de ejemplo la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de junio de 1996, EDJ 6262).

Ocurre que, en nuestro caso, existe una amplia prueba sobre la antigüedad de la edificación, superior, en todo caso, al plazo de cuatro años de prescripción de las infracciones graves que sería el aplicable en función del tipo de infracción que, en principio, ha apreciado la Administración (véase acuerdo de incoación del expediente sancionador al folio 47), ex arts. 197 y 209 de la Ley Urbanística de Aragón.

En efecto, de entrada, cabe apreciar que han sido los propios funcionarios de la Policía Local los que han advertido que las obras estaban paralizadas desde hace bastante tiempo.

En segundo término, ha comparecido un geólogo que ha declarado que la construcción en la parcela de Autos es semejante a la que pudo apreciar en 1997. Esta declaración resulta especialmente importante, debido a sus conocimientos técnicos y al exhaustivo interrogatorio realizado por el Letrado del recurrente y por este propio juzgador.

Finalmente, la conclusión sobre el momento de realización de las obras se ha visto ratificada por otros dos testigos en presencia judicial, que han expresado una serie de consideraciones coincidentes en lo esencial sobre el estado y antigüedad de la edificación.

En tales circunstancias, y teniendo en cuenta precedentes judiciales en situaciones semejantes (por ejemplo, Sentencias Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 13 de mayo de 2010, ED 115500 y de 25 de noviembre de 2008, ED 376689) este Juzgado considera que ha caducado la acción de restauración de la legalidad urbanística, lo que lleva a estimar el presente recurso contencioso-administrativo.

CUARTO.- No concurren circunstancias justificativas de una condena en costas, ex art. 139 de la Ley Jurisdiccional.

FALLO

Se estima el recurso contencioso-administrativo por lo que se anula el acuerdo de 18 de mayo de 2010, por haber caducado la acción de restauración de la acción urbanística; sin costas.

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