

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

**ORDEN DE EJECUCIÓN. RESTITUCIÓN DE GALERÍA A SU ESTADO ORIGINAL.**

**Ampliación de salón con espacio de galería. Informes periciales lo desmienten.**

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Luis Carlos Martín Osante

En la ciudad de Zaragoza, a veintiséis de marzo 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 88/08, seguidos a instancia de Dña. A.R.R. representado y defendido por Dña. I.D.I. y D. A.A.A., contra la resolución de AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA ordenando la restitución de galería a su estado original. Inicialmente compareció como codemandada la Comunidad de Propietarios de la Avda. de Madrid 198, de Zaragoza, aunque con anterioridad a la práctica de la prueba, se apartó del proceso.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 28-2-08 fue turnado a este Juzgado procedente del Juzgado Decano de los de esta ciudad, escrito interponiendo recurso contencioso administrativo contra la resolución arriba indicada. Mediante proveído de fecha 27-03-08, se tuvo por interpuesto el recurso y se reclamaba el expediente administrativo a la Administración demandada. Recibido con fecha 21-4-08, se dio traslado a la demandante que con fecha 29-5-08 presentó demanda.

Mediante resolución se tuvo por evacuado el trámite y se dio traslado a la defensa de la Administración para que contestase la demanda, evacuando dicho trámite mediante escrito presentado a 23-6-08. Dado traslado a la parte codemandada Comunidad de propietarios Avda. de Madrid 198, presentó escrito solicitando se le tuviera por apartada del procedimiento. Mediante auto se fijó cuantía y se abrió el recurso a prueba, practicándose las admitidas a las partes con el resultado que obra en Autos.

Con fecha 19-3-09 se declaró concluso el periodo probatorio y quedó el recurso para Sentencia.

**SEGUNDO.-** En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales.

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**PRIMERO.- Planteamiento del recurso contencioso administrativo.-** En el presente procedimiento se formula recurso contencioso-administrativo por parte de Dña. A.R.R., frente a la resolución dictada por Consejo de la Gerencia de Urbanismo de fecha 3/5/2007 por la que requería a la parte recurrente para efectuar la “restitución de la galería a su estado original en Avda. Madrid 198, principal”. Dicha resolución fue confirmada por el propio Consejo de la Gerencia de Urbanismo en vía de recurso de reposición mediante resolución de fecha 23/10/2007, expedientes administrativos nº 233.570/2007 y 796.741/2007.

En el suplico de la demanda insta que se declare contraria a Derecho la actuación administrativa recurrida y se deje sin efecto.

**SEGUNDO.-** Hay que empezar diciendo que el sistema de restablecimiento de legalidad urbanística de la Ley Urbanística de Aragón, de 25 de marzo de 1999 estable un procedimiento intermedio, en el que obligatoriamente la Administración

Municipal debe determinar si las obras son o no, total o parcialmente compatibles con la ordenación urbanística.

Así cuando la Administración comprueba que se ha realizado una obra sin licencia o excediéndose a la misma, si la misma no ha concluido, debe ordenar la paralización de la obra y de los usos que permitiere (art. 196.1 de la Ley 5/99). Acto seguido o cuando tiene constancia de que una obra ya concluida, se ha realizado sin licencia y no ha prescrito la infracción urbanística (art.197.1) debe tramitar un procedimiento administrativo "el oportuno expediente", en el que primero deberá decidir si las obras o usos son total o parcialmente compatibles con el ordenamiento urbanístico. Si tras la tramitación del expediente, se comprueba que no lo son o no lo son en su totalidad decretará su demolición, reconstrucción a cesación definitiva (art. 196.a) y si lo son "requerirá para que en plazo de dos meses solicite el interesado, la oportuna licencia". Si el interesado no pidiera la licencia, la Administración ordenará que se realicen los Proyectos técnicos necesarios para que pueda pronunciarse sobre la legalidad, a costa del interesado. Si a pesar de los proyectos no se procede la legalización, también decretará la demolición (art. 196.b).

**TERCERO.-** En el informe de los agentes de la Policía Local (obrante en el expediente administrativo al folio 7), se alude a "la ampliación del salón con espacio de galería"; la solicitud de informe al Servicio de Inspección, en la que también se alude a "ampliación del salón con espacio de galería" (obrante en el expediente administrativo al folio 5); el propio informe del Servicio de Inspección en el que se alude a la "ampliación del salón con espacio de galería" (obrante en el expediente administrativo al folio 6) a la propuesta de resolución en la que también se alude a la "ampliación del salón con espacio de galería" (obrante en el expediente administrativo al folio 16); y a la propia resolución del procedimiento administrativo en la que si bien ya no se incluye esta previsión, sí resulta que se asume el contenido de la propuesta de resolución.

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 efectivamente por el recurrente no se ha procedido a ampliar el salón incorporando espacio de galería.

-En este sentido cabe hacer notar que consta la denuncia formulada por el presidente de la comunidad de propietarios, en la que se plasman debidamente los hechos cometidos (obrante en el expediente administrativo al folio 3, expediente administrativo 233.570/2007), no se alude a una reforma de ampliación del salón.

-Consta el oportuno informe emitido por los agentes de la Policía Local (obrante al folio 7 del expediente administrativo) que manifiesta que la ampliación se ha producido en el salón.

Sin embargo, el informe pericial emitido por el Arquitecto Técnico Sr. J. constata que no se ha producido ampliación del salón a costa de una galería y que las dimensiones del salón no se han ampliado desde la construcción original.

En la contestación a la demanda del Ayuntamiento de Zaragoza se manifiesta que existe un cierre de galería y que existe una alteración de la dependencia utilizada para salón. Sin embargo, aun admitiendo que, al parecer, sí que se ha producido un cierre de una o dos de las galerías de la vivienda, cabe hacer notar, por una parte, que lo que se imputa a Dña. A.R.R. es la ampliación precisamente salón, y también se insta a que se derribe la obra en cuestión. Y, por otra parte, que tanto los agentes de la Policía Local como el Perito visitaron la vivienda y comprobaron el estado del salón de la misma. Luego cabe entender que el informe de la Policía Local junto con el propio procedimiento administrativo tramitado y el informe pericial se refieren a la misma dependencia.

En cuanto a la reforma imputada, las manifestaciones del informe pericial con el propio examen de los planes de la originales de la vivienda a justifican que en la dependencia que se utiliza como salón tanto a la que los agentes Policía Local como Perito han visionado la misma dependencia, no se ha producido un aumento de la superficie.

Dado que no se han realizado por Dña. A.R.R. las obras supuestamente

ilegales, no procedía dictar la resolución administrativa de restitución del inmueble a su estado anterior, y es procedente la estimación del recurso.

En la contestación a la demanda se viene a indicar que se trata de un simple error que no tiene relevancia de cara a confirmar la actuación administrativa, por cuanto consta la efectiva existencia de un cierre de galería (o incluso dos) en la fachada que corresponden a la vivienda de la recurrente y que se debe proceder a la retirada.

No cabe compartir las afirmaciones de la contestación a la demanda, por cuanto la dicción de los diferentes documentos que se han citado y que forman parte del expediente administrativo no dan lugar a dudas, sin que se pueda dar por bueno que se imputen unos hechos al administrado, que son los que sirven para fijar los extremos de la orden de demolición, y que luego se alteren de forma sustancial. Hay que tener en cuenta que en la resolución recurrida no se indica en absoluto que la continua alusión a la ampliación del salón deba referirse a una galería diferente.

De hecho, si no se anula la resolución impugnada, sería procedente la demolición de una parte del salón, como se indica en la resolución recurrida.

En consecuencia, procede la estimación del recurso.

**CUARTO.- 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).

-Ello debe ser así a diferencia de lo que sucede en el recurso de apelación, en el que la regla general es que las costas corren a cargo del apelante en caso de desestimación del recurso.

-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.-** Estimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Dña. A.R.R. frente a la resolución dictada por Consejo de la Gerencia de Urbanismo de fecha 3/5/2007 por la que requería a la parte recurrente para efectuar la “restitución de la galería a su estado original en Avda. Madrid, 198 principal”. Dicha resolución fue confirmada por el propio Consejo de la Gerencia de Urbanismo en vía de recurso de reposición mediante resolución de fecha 23/10/2007, expedientes administrativos nº 233.570/2007 y 796.741/2007.

**SEGUNDO.-** Dicha actuación administrativa queda anulada y sin efecto.

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

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