

**JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 3
OVIEDO**

SENTENCIA: 00010/2014

S E N T E N C I A

En Oviedo, a veinticuatro de Enero de dos mil catorce.

Vistos por el Ilmo. Sr. D. MIGUEL ANGEL CARBAJO DOMINGO, Magistrado del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº TRES de OVIEDO, los presentes autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO Nº 106/13 instados por D. representado por DÑA. M.L.G.G. , y asistido por el Letrado D. F.S.M. , siendo demandado EL AYUNTAMIENTO DE OVIEDO, representado por el Procurador L.de M.-B. F. sobre URBANISMO.

I. ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por Dña. M.L.G.G. , en nombre y representación de D. se presentó en este Juzgado Procedimiento Ordinario en fecha 17.05.2013, contra el AYUNTAMIENTO DE OVIEDO, en base a los hechos y fundamentos de derecho que en su demanda se expresan y, terminó suplicando que, previos los trámites legales se dicte sentencia en los términos interesados en el Suplico de la misma; dándose traslado a la parte demandada, la que en tiempo y forma legal formuló escrito de contestación a la demanda, con el resultado que obra en las actuaciones.

SEGUNDO.- Habiéndolo solicitado las partes, se recibió el juicio a prueba, por término de treinta para practicar formándose con las que cada parte articuló, ramos de prueba separados.



TERCERO.- Finalizado el período probatorio, se unieron a los autos los ramos de prueba separados, llevándose a cabo el trámite de conclusiones, con el resultado que obra unido en autos.

CUARTO.- Atendidas las reglas contenidas en los artículos 40 a 42 de la Ley Jurisdiccional de 1.998, por Decreto de 19.09.2013, se fijó la cuantía del presente procedimiento como INDETERMINADA.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En el presente recurso contencioso-administrativo se impugna la Resolución del Concejal de Gobierno del Urbanismo del Ayuntamiento de Oviedo de 4 de marzo de 2013 por la que se estima parcialmente el recurso de reposición interpuesto por D. contra la Resolución de 23 de enero de 2012, anulando el requerimiento de legalización de obras de saneamiento alrededor de la vivienda sita en Las Mazas (San Claudio), y manteniéndola respecto al resto de obras a legalizar, concediéndole un plazo de dos meses para demoler las obras ilegalizables ejecutadas sin licencia, consistentes en edificación (garaje) de unos 20 m²., adosada a dos laterales del hórreo, con cierre de madera, techo a un agua y a menos de tres metros de linderos.

A) Posición de la parte actora:

Se interesa la estimación del recurso y la declaración de nulidad de la resolución impugnada, alegando que si se trata de una obra de mera conservación, la misma es legalizable con arreglo al art. 3.3.2.a) del PGOU, e incluso si se considerase de consolidación, serían legalizables con arreglo a lo establecido en el apartado c) del mismo artículo.





Sostiene el demandante que nos encontramos ante una mera obra de conservación de una construcción preexistente, a la que se ha dotado de materiales estéticos (madera y teja árabe frente a chapas), y que además tiene la conformidad del colindante.

La interpretación anterior es conforme con la menor limitación del ius edificandi y con el principio pro administrado y de proporcionalidad.

B) Posición de la Administración demandada:

Se interesa la desestimación del recurso, por ser el acto recurrido conforme con el Ordenamiento Jurídico, alegando en esencia que, aun en el supuesto de que se considerase que se trata de una edificación preexistente, su régimen sería el de fuera de ordenación, regulada en el art. 107 del TROTUA, y se según resulta de los informes municipales se trata de una construcción prácticamente nueva, al haberse sustituido paramentos y techumbre.

En cuanto al pacto de adosamiento, se destaca por el Letrado Consistorial que se trataría, en todo caso, de un pacto tácito, y que además no resulta debidamente acreditada su existencia.

SEGUNDO.- Antes de entrar en el examen de la cuestión de fondo, y para una más adecuada fijación de los términos del debate, se estima conveniente el establecer una somera relación de los hechos alegados por el recurrente, y en los que se apoya su pretensión cautelar, a saber:

1. El 23 de agosto de 2011 D. denuncia ante el Ayuntamiento de Oviedo la



construcción de caseta de madera en la finca ubicada en Las Mazas (Oviedo).

2. El 25 de octubre de 2011 la Sección de Licencias emite informe haciendo constar que se están realizando obras de saneamiento en la finca antes citada, así como la construcción de un garaje de unos 20 m²., adosado a dos laterales del hórreo.

3. Por Resolución del Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Oviedo de 23 de enero de 2012 se ordena la paralización de las obras, y se concede al Sr.

un plazo de audiencia de diez días, así como un plazo de dos meses para solicitar la licencia en relación con las obras de saneamiento.

4. El 28 de febrero de 2013 la Sección de Licencias informa que el edificio auxiliar es de nueva construcción, con estructura y soporte de madera y cubierta a un agua con teja árabe.

5. Por Resolución de 4 de marzo de 2013 se estima parcialmente las alegaciones realizadas por el Sr.

en relación con la licencia de las obras de saneamiento alrededor de la vivienda, ordenando la demolición de la obra de construcción de la edificación auxiliar consistente en garaje de unos 20 m²., adosado a dos laterales del hórreo, con cierre de madera, techo a un agua y a menos de tres metros de linderos.

TERCERO.- La parte actora en su demanda viene a defender que nos encontramos ante obras susceptibles de ser legalizadas, al tratarse de obras de conservación, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 3.3.2.a) del PGOU de Oviedo, o incluso de consolidación, con arreglo al apartado c) del mismo

artículo, sin que pueda declararse la ilegalidad de lo construido en base a no respetar la distancia a colindantes, cuando se dispone de pacto de adosamiento.

Ya en relato de hechos de la demanda, se reconoce que las obras fueron ejecutadas en el año 2011 sin disponer de licencia (hecho 3º), obras que habrían consistido en la sustitución de las chapas y el cambio de la cubierta.

Esto sentando, y con la invocación que hace el recurrente al art. 3.3.2 del PGOU de Oviedo, referido expresamente a las obra en situación de "fuera de ordenación", limita la actora el ámbito de enjuiciamiento del presente recurso, bien entendido que resultan irrelevantes a los efectos del devenir de este contencioso las autorizaciones que eventualmente pudieran haber otorgado otras Administraciones (vr. gr. Comisión de Patrimonio de la Consejería de Cultura), pues a tales efectos se trataría de autorizaciones de otras administraciones con competencias diferentes, aunque concurrentes, con las de la Administración Local ahora demandada.

Esto sentado, el art. 107.2 del TROTUA dispone que "En las construcciones e instalaciones fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. El planeamiento podrá disponer que este régimen se aplique únicamente a los edificios calificados expresamente como fuera de ordenación".

Por su parte, el apartado 3º dispone que "En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince

años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas”.

Pues bien, según resulta de la Resolución de 4 de marzo de 2013, la Administración entiende que las obras acometidas por el demandante no son de conservación ni tan siquiera de consolidación, al tratarse prácticamente de una obra nueva, y ello basándose en el Informe de 28 de febrero de 2013, según el cual la edificación es nueva, con estructura y soporte de cubierta de madera y cubierta a un agua con teja árabe (f. 52 del E/A).

La cuestión, por tanto, a resolver es si nos encontramos ante obras de consolidación (como sostiene la recurrente), o bien se trata de una construcción nueva (como afirma la demandada).

Según resulta del Informe Pericial del Arquitecto Sr. S.S. , aportado por la demandante con su escrito de demanda, las obras ejecutadas por el Sr. habrían consistido en:

- a) Sustitución de los paneles de las paredes por tablas de madera machihembrada, si bien se aprovecharon parte de los pies derechos existentes y varias paredes de ladrillo hueco.
- b) Sustitución completa de la cubierta por una nueva estructura de madera con pontones de pino, tabla machihembrada y remate de teja cerámica, corrigiendo la pendiente para verter el agua hacia la parte de fuera del hórreo.

Como vemos, y con ello hemos de salir ya al paso de una de las primeras alegaciones que se hace por la demandante, parece

obvio que no podemos afirmar que las ejecutadas sean obras de conservación, pues han implicado la sustitución de elementos tan relevantes como parte de los paramentos laterales y, lo que es más importante, la cubierta, elemento que contribuye a dotar de solidez a la construcción, permitiendo su perpetuación en el tiempo.

Por tanto, las obras ejecutadas parece que deben ser calificadas como de consolidación, estableciendo el art. 3.3.2.c) del PGOU de Oviedo que en las construcción de fuera de ordenación están autorizadas *"Las obras parciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, siempre que la existencia del inmueble no se deba a una infracción urbanística"*.

Dado que por la Administración no se ha cuestionado la concurrencia del resto de los requisitos previstos en el art. 3.3.2.c) del PGOU, la cuestión a dilucidar es si nos encontramos antes obras parciales de consolidación, y lo cierto es que en una interpretación flexible de la norma (a la vista de la propia flexibilidad que se aprecia en la regulación del régimen del "fuera de ordenación" de la regulación autonómica) debe llevarnos a concluir que se trata de una obra de consolidación parcial, pues está claro que solo cabe consolidar lo que existe con anterioridad, hipótesis que aquí concurre, en la que se han mantenido, si bien de forma parcial, parte de los elementos constructivos originales, tal y como puso de manifiesto la prueba pericial.

Por tanto, la situación de fuera de ordenación no impide la posibilidad de realizar obras exigibles para la seguridad y salubridad del edificio, incluso parciales de consolidación, y por ello, desde este concreto punto de vista no es acorde a



Derecho la demolición que se acuerda por el Ayuntamiento de Oviedo, incurriendo el acto recurrido en vicio de anulabilidad.

Efectivamente, mantenido la ubicación de la construcción (no consta que con ocasión de las obras se incumpliera el retranqueo a colindantes, sino que parece que esta es una situación de origen que, entre otras razones, determina la condición de fuera de ordenación del inmueble), pues no se ha demolido la edificación existente y construido una nueva, sino que son obras parciales de consolidación, se ajusta lo ejecutado a lo previsto en el art. 3.3.2.c) del PGOU, y por ende, ninguna tacha de ilegalidad hay en la actuación de la demandante, debiendo por este motivo estimarse el recurso.

CUARTO.- En atención a las razones expuestas más arriba procede la estimación del recurso, sin que proceda la imposición de las costas a ninguna de las partes dadas las dudas de derecho del supuesto controvertido (art. 139 de la LJCA).

Se fija la cuantía de este recurso como indeterminada, pero en todo caso inferior a 30.000 euros, a la vista del importe de las obras ejecutadas por el recurrente y de la demolición acordadas por la Administración, según expuso en el acto de la prueba el Perito Sr. S.S. , que en ningún caso superarían la cuantía citada.

Por todo ello, en nombre de S.M. el Rey, en el ejercicio de la potestad jurisdiccional emanada del Pueblo Español, y por la Autoridad que me confiere la Constitución de la Nación Española,



FALLO

Que estimando como estimo el recurso contencioso-administrativo N° 106/136 interpuesto por la Procuradora Dña.

M. L. G. G. , en representación de D.

contra la Resolución del Concejal de Gobierno del Urbanismo del Ayuntamiento de Oviedo de 4 de marzo de 2013 por la que se estima parcialmente el recurso de reposición interpuesto por D.

contra la Resolución de 23 de enero de 2012, debo declarar y declaro:

PRIMERO: La nulidad de los actos recurridos por no ser conformes con el ordenamiento jurídico en los extremos recogidos en esta Sentencia.

SEGUNDO: Se fija como indeterminada la cuantía de este recurso.

TERCERO: No se realiza especial pronunciamiento en cuanto a las costas.

Notifíquese esta resolución a las partes en legal forma, haciéndoles saber que contra esta Sentencia no cabe recurso.

Así por esta mi Sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, la pronuncio, mando y firmo.



PUBLICACIÓN.- La anterior Sentencia ha sido leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado que la dictó, hallándose celebrando audiencia pública en el día de su fecha. Doy fe.

