

Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 32 de Madrid
C/ Gran Vía, 52 , Planta 6 - 28013
45029710

NIG: 28.079.00.3-2017/0012462

Procedimiento Ordinario 224/2017 (Procedimiento Abreviado) A

Demandante/s: D./Dña. [REDACTED]

Demandado/s: AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

D./Dña. [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]

SENTENCIA Nº 168/2018

En Madrid, a 3 de julio de 2018.

Vistos por la Ilma. Sra. [REDACTED] las actuaciones que conforman el procedimiento ordinario núm. 224/2017, en el que el Procurador Don [REDACTED] en nombre y representación de D. [REDACTED] interpone recurso contencioso-administrativo contra el Decreto 1323/2017 de 25 de abril del Ayuntamiento de Majadahonda, en nombre de S. M. el Rey, dicto la presente sentencia en base a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha 27 de junio de 2017 tuvo entrada en este Juzgado el escrito de recurso contencioso-administrativo, en el que se impugna el Decreto 1323/2017 de 25 de abril del Ayuntamiento de Majadahonda, siendo parte demandada el Ayuntamiento de Majadahonda , representada y defendida por el Letrado de sus Servicios Jurídicos y Don [REDACTED] representado por el Procurador Don [REDACTED].

SEGUNDO.- Habiéndose sustanciado las actuaciones por las reglas del procedimiento ordinario, una vez formuladas la demanda y la contestación y practicada, en su caso, la prueba propuesta que fue declarada pertinente, quedaron los autos vistos para dictar sentencia, conforme a las previsiones del art. 67 de la LJCA.

TERCERO.- Se han cumplido en el presente procedimiento las previsiones legales y procesales recogidas en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

CUARTO.- La cuantía de este recurso ha sido fijada en indeterminada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por la representación procesal de Don [REDACTED] se ha interpuesto recurso contencioso-administrativo contra el Decreto 1323/2017 de 25 de abril del Ayuntamiento de Majadahonda por el que se desestima el recurso de reposición formulado contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de marzo de 2017, que acordaba la demolición o desmontaje en el plazo de quince días de la caseta prefabricada situada en la zona de retranqueo en la C/ [REDACTED]

Se solicita por la parte actora que se dicte Sentencia por la que se estime el recurso y se declare la nulidad de la resolución recurrida, el Decreto 1323/2017 de 25 de abril de 2017 del Ayuntamiento de Majadahonda desestimatorio del recurso de reposición interpuesto por el hoy actor en el expediente núm. 26/15 DU y las resoluciones administrativas de las que trae causa.

Basa su pretensión, fundamentalmente, en que en el presente caso resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 182 PGOUM que regula las condiciones de las construcciones auxiliares al edificio principal, concretamente la segunda excepción prevista en el citado precepto respecto de la distancia de 3 metros entre las edificaciones y linderos de parcela exigidos con carácter general, al haber existido un previo acuerdo entre particulares, concretamente un previo consentimiento verbal.

A tal pretensión se ha opuesto la Administración municipal con arreglo a los argumentos expresados en su escrito de contestación a la demanda.

Por su parte D. [REDACTED] en su escrito de contestación a la demanda se opone en esencia a la demanda presentada de contrario alegando que el demandante no ha contado en momento alguno con el consentimiento ni expreso ni tácito de sus vecinos de la finca colindante y entiende que en el presente caso resulta de aplicación el art. 187 del PGOU de Majadahonda al tratarse de una edificación de tamaño considerable, levantada sobre una cimentación realizada al efecto, y por lo tanto de naturaleza de instalación fija difícilmente desmontable.

SEGUNDO.- Para resolver la presente controversia, procede delimitar previamente los antecedentes fácticos de los que trae causa.

Con fecha 10 de noviembre de 2015 se presenta por parte del Sr. [REDACTED] solicitud ante el Ayuntamiento de Majadahonda de retirada de la edificación construida en la [REDACTED] por parte de su vecino a primeros de octubre de dicho año.

Con fecha 19 de julio de 2016 se dicta acta de inspección en la que “se verifica la existencia de una caseta con objeto de almacén de material y herramientas, separada de valla 0’75 m. Existen 2 vallas separadas entre ellas entre 0’50-0’75 m.” añadiendo “el propietario comenta estar de acuerdo verbal con el vecino de 44 y comunidad de propietarios”.

En fecha 2 de agosto de 2016 se dicta informe técnico en el expediente 26/2015 DU en el que se concluye que las obras se han realizado sin licencia municipal incumpliendo lo dispuesto en el art. 187 del PGOU de Majadahonda que establece en 5 metros la separación a

linderos, por lo que no se ajusta a la normativa de aplicación y en consecuencia no son legalizables.

Con fecha 7 de septiembre de 2016 se dicta resolución 2868/2016 por el Concejal Delegado de Urbanismo, Mantenimiento de la Ciudad y Vivienda por la que se inicia el procedimiento de protección de la legalidad urbanística respecto de la meritada caseta al carecer de la previa y preceptiva licencia y se comunica al interesado, hoy actor, que de acuerdo con el informe técnico de 2 de agosto de 2016, las obras mencionadas realizadas sin licencia son ilegalizables por cuanto incumplen el artículo 187 del PGOU de Majadahonda que establece en 5 m. la separación a linderos, por lo que la edificación realizada en la Calle [REDACTED] no se ajusta a la normativa de aplicación, resolución notificada en fecha 3 de octubre de 2016. (expte. 26/15DU).

Con fecha 25 de octubre de 2016 se presenta escrito de alegaciones, alegaciones que son desestimadas mediante resolución de la citada Concejalía de fecha 20 de febrero de 2017 en base al informe técnico de fecha 10 de noviembre de 2016 y posterior informe propuesta de 17 de febrero de 2017 y se ordena al hoy actor a la demolición y desmontaje de la obra realizada sin licencia antes referenciada.

Con fecha 11 de abril de 2017 se interpone recurso de reposición que es desestimado mediante Decreto de Alcaldía 1323/2017 que constituye el objeto del presente procedimiento.

TERCERO.- El 193 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que cuando un acto de construcción, edificación o uso del suelo sujetos a intervención municipal se realizase sin licencia u orden de ejecución conforme a esta Ley o sin ajustarse a las condiciones señaladas en una u otra, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata del acto, practicando simultáneamente comunicación de esta medida a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y al interesado. En el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión el interesado deberá solicitar la legalización o, en su caso, ajustar las obras o los usos a la licencia u orden de ejecución. Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no hubiere presentado la solicitud de legalización o, en su caso, no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, la Comisión de Gobierno o, en los municipios en que ésta no exista, el Ayuntamiento Pleno acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la legalización fuera denegada por ser la autorización de las obras o los usos contraria a las prescripciones del planeamiento urbanístico o de las Ordenanzas aplicables.

Si se trata de actos de edificación o uso del suelo ya finalizados, sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas el artículo 195 de la Ley Territorial 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece que siempre que no hubieren transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas, el Alcalde requerirá al promotor y al propietario de las obras o a sus causahabientes para que soliciten en el plazo de dos meses la legalización o ajusten las obras a las condiciones de la licencia u orden de ejecución, practicando simultáneamente comunicación de esta medida a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y al interesado. Si el interesado no solicitara la legalización en el plazo de dos meses, o si ésta

fuese denegada por ser la autorización de las obras contraria a las prescripciones del Plan de Ordenación Urbanística o de las Ordenanzas aplicables, se procederá a la demolición de lo indebidamente construido o la reconstrucción de lo indebidamente demolido conforme a lo dispuesto en los números 1 y 2, así como, en su caso, en el número 6 del artículo anterior.

CUARTO.- Analizaremos seguidamente los argumentos impugnatorios esgrimidos no sin antes poner de manifiesto que no nos encontramos analizando un expediente sancionador sino un expediente de protección de la legalidad urbanística infringida que responde a principios y finalidades diferentes.

El primer argumento impugnatorio esgrimido por el demandante es que la caseta prefabricada controvertida no puede ser calificada como edificación conforme a lo dispuesto en el art. 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación y por lo tanto no puede ser de aplicación el art. 187 del PGOU de Majadahonda.

Se trata de un argumento que hemos de desechar puesto que, obran en el expediente administrativo hasta tres informes técnicos en los que se constata por los técnicos municipales la existencia de unas caseta de material desmontable para almacenamiento de herramientas de mantenimiento del jardín y piscina en la zona de retranqueo, caseta “de una altura y retranqueada, 0’75 m, respecto al vallado de la finca Tilos 46”, colindante a la finca del actor. En el informe del técnico municipal de fecha 20 de julio de 2016 se acompaña reportaje fotográfico en el que se aprecia la envergadura de dicha caseta así como su altura en comparación con el edificio anexo. Del posterior informe técnico de fecha 10 de noviembre de 2016 resulta acreditado que el carácter desmontable o no de la edificación no altera la necesidad de cumplir con la normativa urbanística. Tomando en consideración los informes de los técnicos municipales resulta acreditado que en el presente caso la caseta prefabricada instalada por el recurrente tiene la consideración de edificación ya que no puede ser considerada como una construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica como pretende el recurrente, quien por otra parte no ha propuesto prueba pericial alguna en apoyo de sus alegaciones capaz de enervar los informes de los técnicos municipales, y simplemente se ha limitado a aportar un certificado de estructura desmontable facilitado por el instalador (PERGOMADERA) que obra al folio 47 del expediente a tal fin. Máxime cuando en el PGOU de Majadahonda no se regula de forma específica el concepto de edificación.

Asimismo y conforme a STS de 23-2-98 (EDJ 1887), a título de ejemplo: “SEPTIMO.- A efectos de la adecuada valoración de la prueba sobre la problemática alineación del edificio objeto de licencia, lógicamente se ha de prestarse especial relevancia a los informes de los técnicos específicamente aptos para tales menesteres como los son los técnicos arquitectos, informes de índole pericial que han de ser valorados –art. 632 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-- a la luz de las reglas de la sana crítica, gozando a priori, conforme a muy reiterada doctrina jurisprudencial de esta sala, de una matizada preferencia los emitidos por técnicos municipales, a quienes salvo prueba en contrario, se atribuye en principio una lógica imparcialidad, que es susceptible de incrementarse en el supuesto de los informes evacuados en vía jurisdiccional por peritos designados por acuerdo de las partes o por insaculación, y ello debe ser así por las garantías procesales de contradicción y de la posibilidad de recusar a los peritos, no menos que por la facultad de cada parte de adicionar los extremos de la prueba propuestos por la contraria y por la posibilidad de solicitar las

aclaraciones que estimen pertinentes en el acto de emisión y ratificación del dictamen pericial.”

Cual señala la STSJ Madrid, Sección 2ª, de 22.4.10 (EDJ 141763):

“El criterio fundamental a tener en cuenta es el de la independencia de los técnicos respecto a los intereses en juego, ya que ello constituye, una evidente garantía y seguridad de la imparcialidad de sus actuaciones.

En tal sentido -las sentencias del TS de 12.12.91 19.2.90 y 8.3.93, y de 20 de julio de 1993, entre otras muchas, determinan que los informes emitidos por los órganos técnicos municipales así como los de los peritos procesales, gozan de unas garantías de imparcialidad, superiores a las formuladas por técnicos designados por las partes.

Del examen de los concretos datos obrantes se aprecia la manifiesta la desigualdad existente entre lo expresado por la parte demandante y los datos aportados por la Administración demandada: Los informes aportados por el recurrente, en sí mismo, y como prueba única, adolecen de la insuficiente fiabilidad propia de los medios probatorios presentados unilateralmente por una de las partes interesadas en una determinada conclusión. Debe darse prevalencia a los informes periciales de la Administración, al gozar aquellos de la presunción de mayor objetividad e imparcialidad, dada su posición independiente de los intereses contendientes, y al gozar los acuerdos municipales de la presunción de legalidad, propia de los actos administrativos en general”.

Sentado lo anterior y al tratarse de una edificación la construcción realizada por el recurrente de conformidad con lo dispuesto en el art. 151 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2001, está sujeta a licencia urbanística, concretamente dicho precepto establece en su apartado 1 “Están sujetos a licencias urbanística, en los términos de la presente Ley y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades y en particular, los siguientes: (...) B. Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta (...)”.

Delimitada la presente controversia al análisis de la legalidad de las resoluciones a que se refiere el Fundamento Segundo, debe señalarse que no resulta controvertido que el hoy actor ejecutó sin licencia alguna que lo amparase obras de instalación de una caseta prefabricada situada en la zona de retranqueo con la propiedad colindante en el inmueble de su propiedad sito en la Calle Tilos nº 46, Urbanización Monteclaro, en Majadahonda.

QUINTO.- Alega, asimismo, que dado que no resulta de aplicación el art. 187 del PGOU de Majadahonda por no contener regulación expresa sobre construcciones auxiliares, tal y como reconoce la demandada en la resolución impugnada, se debería tomar en cuenta lo dispuesto en el art. 182 del citado PGOU, concretamente la segunda excepción prevista en el mismo que permite que previo acuerdo entre particulares se ubique una construcción a una distancia inferior a los 3 metros exigidos con carácter general, y alega el recurrente que en el presente caso mantuvo conversaciones previas con el vecino colindante quien en su caso consintió verbalmente.

Tampoco pueden tener favorable acogida estas pretensiones. Puesto cual se significa acertadamente tanto en el acto recurrido como en el escrito de contestación a la demanda dicho art. 182 se ubica dentro de las Normas Urbanísticas que regulan las edificaciones en

bloque abierto y por lo tanto no es aplicable al presente caso en el que nos encontramos ante una edificación adosada a una vivienda unifamiliar. Concretamente dicho precepto aparece ubicado en el Epígrafe 3.2.3, Capítulo III.- CONDICIONES ZONALES, en el subapartado 3.2.2B. Sección 25ª, Condiciones de la Edificación en Bloque Abierto. A mayor abundamiento tampoco resulta acreditado el pretendido acuerdo previo entre el recurrente y su vecino, hoy codemandado, puesto que éste último es quien inicia el expediente de disciplina urbanística mediante denuncia interpuesta ante el Ayuntamiento de Majadahonda y en su escrito de contestación de demanda nuevamente se ratifica en que en ningún momento prestó su consentimiento para la edificación llevada a cabo por el hoy actor.

Sentado lo anterior, procede determinar la legislación urbanística aplicable a la edificación realizada en la parcela del actor y en consecuencia determinar si dicha construcción es conforme o no al planeamiento.

Del informe jurídico del técnico municipal de 10 de noviembre de 2016 resulta acreditado que “el área en que se encuentra la construcción objeto del expediente restaurador es un ámbito incluido dentro del planeamiento heredado: E-84. Esta zona queda fuera del alcance de la revisión del PG de 1997 (art. 2 NNUU), por lo que solo se aplicaría de forma parcial y complementaria con el alcance establecido en el propio plan. La regulación principal pues se encuentra en el Plan Parcial de Monteclaro que establece distancias mínimas a linderos sin posibilidad de excepcionarlas mediante acuerdo particular. En Pozuelo, el PG introdujo como determinación complementaria al PP de Monteclaro, también aplicable a su término municipal, que “en caso de adosamiento a linderos y ocupación de las actuales zonas de retranqueo lateral, será precisa la autorización fehaciente del propietario colindante”. Nuestro Plan General de 1997, sin embargo no recoge tal determinación de forma expresa en las condiciones zonales del Capítulo III DEL Título II sobre vivienda unifamiliar aislada, sin perjuicio de que la aplicación del Título II del PG de 1997, debe insistirse, no es total sino solo parcial de forma complementaria y con el alcance que se establece para el planeamiento heredado”.

El citado artículo 187 regula la separación de linderos del siguiente tenor:

“La separación de la edificación a los linderos laterales de parcela será igual o superior a la mitad de su altura (1/2 H), con los siguientes valores mínimos:

Grado 1º: mínimo 5 m.

Grado 2º: mínimo 5 m.

Grado 3º: mínimo 3 m.

Grado 4º: mínimo 3 m.(...)”.

Aplicando el citado precepto al presente caso resulta acreditado que el recurrente ha llevado a cabo obras sin licencia municipal y que además incumplen lo dispuesto en el mismo ya que la edificación está situada a 0,75 m de la finca colindantes, por lo tanto incumpliendo la distancia de 5 m. de separación a linderos, con conclusión, incumpliendo la normativa urbanística de aplicación y por ende ilegalizable.

En el presente caso, habiéndose constatado que las obras a las que se refiere la resolución recurrida han sido declaradas fuera de ordenación, debe concluirse que el Ayuntamiento no puede adoptar respecto de las mismas orden de demolición o desmontaje, lo que determina, por lo tanto, la íntegra desestimación del recurso contencioso-administrativo interpuesto.

SEXTO.- Conforme al artículo 139.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y teniendo en cuenta las dudas fácticas que suscita un supuesto como el presente, no cabe imponer las costas procesales a ninguna de las partes.

En su virtud,

FALLO

DESESTIMAR el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de [REDACTED] contra el Decreto 1323/2017 de 25 de abril del Ayuntamiento de Majadahonda, por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de marzo de 2017, por la que se le ordenó para que, en el plazo de quince días, procediese a la demolición o desmontaje de la caseta prefabricada situada en la zona de retranqueo con la propiedad colindante en la finca sita en la [REDACTED] Sin costas.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de APELACIÓN en el plazo de QUINCE DIAS a contar desde el siguiente a su notificación, advirtiéndose que deberá constituir depósito de **50 euros**. Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado nº 4864-0000-94-0224-17 BANCO DE SANTANDER GRAN VIA, 29, especificando en el campo **concepto** del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" 22 Contencioso-Apelación (50 euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, el código y tipo concreto de recurso debe indicarse justamente después de especificar los 16 dígitos de la cuenta expediente (separado por un espacio), lo que deberá ser acreditado al presentarse escrito de interposición del recurso, bajo el apercibimiento e que no se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido y que de no efectuarlo se dictará auto que pondrá fin al trámite del recurso.

Expídanse por la Sra. Letrada de la Administración de Justicia las copias y testimonios precisos de esta resolución, y llévase el original de la misma al legajo especial de Sentencias que, de conformidad con el artículo 265 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en este Juzgado se custodia, dejando testimonio fiel de esta en los autos originales.

Así lo acuerda, manda y firma la Ilma Sra. Dña. [REDACTED] Magistrada-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 32 de los de Madrid.



PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el/la Ilmo./a Sr./Sra. Magistrado/a Juez/a que la firma. Doy fe.

