

## Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 01 de Madrid

C/ Gran Vía, 19, Planta 4 - 28013

45029710

### Procedimiento Ordinario 178/2017

**Demandante/s:** D./Dña.

PROCURADOR D./Dña. A.

**Demandado/s:** AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON. GERENCIA DE URBANISMO.

LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

### SENTENCIA Nº 225/2018

En Madrid, a 13 de septiembre de 2018.

El/la Ilmo/a Sr/a. D./Dña. Magistrado/a-Juez/a del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de MADRID ha pronunciado la siguiente SENTENCIA en el recurso contencioso-administrativo registrado con el número 178/2017 y seguido por el Procedimiento Ordinario en el que se impugna la siguiente actuación administrativa:

EJECUCION SUBSIDIARIA. RESTAURACION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA MEDIANTE LA EJECUCION SUBSIDIARIA

Son partes en dicho recurso: como recurrente D./Dña.

, representado por PROCURADOR D./Dña.

y como demandado/a AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON. GERENCIA DE URBANISMO., representada por LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL, y dirigida por Letrado de Corporación Municipal

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por el recurrente mencionado anteriormente se presentó escrito de demanda de Procedimiento Ordinario, contra la resolución administrativa mencionada, en el que tras exponer los Hechos y Fundamentos de derecho que estimó pertinentes en apoyo de su pretensión terminó suplicando al Juzgado dictase Sentencia estimatoria del recurso contencioso-administrativo interpuesto.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite por proveído, se acordó su sustanciación por los trámites del Procedimiento Ordinario.

**TERCERO.-** En este procedimiento se han observado las prescripciones legales en vigor.



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Constituye el objeto del presente recurso la impugnación de la resolución de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón de fecha ... por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto frente a la resolución del mismo órgano administrativo de fecha ... desestimando las alegaciones formuladas contra la valoración de las obras a ejecutar para restituir la legalidad urbanística del local ... de Pozuelo, realizada por los Servicios Técnicos municipales.

**SEGUNDO.-** La parte actora fundamenta su pretensión anulatoria del acto impugnado con los siguientes argumentos:

La valoración realizada por el Ayuntamiento es desproporcionada por cuanto que parte de un error básico para poder ajustarse a la realidad; presupuesta un valor que tiene en cuenta la ejecución de unas obras mucho mayores que las que son necesarias para restaurar la legalidad urbanística.

Respecto de las obras necesarias para restaurar la legalidad el informe pericial aportado por esta parte señala:

"El local ... de Pozuelo, está ubicado en la primera planta del centro comercial. Está compuesto por dos zonas, la primera la zona de recepción despachos y sala de juntas. La otra zona, que fue concebida como terraza, está actualmente cubierta.

Con el fin de solucionar esta irregularidad, se transformará para que vuelva a entenderse como terraza, por lo que los 155 m2 que ocupa no computará a efectos de cálculo de la edificabilidad según el artículo 2.7.18 de

Para lograr este fin, se eliminarán todos los paramentos verticales de cerramiento, sustituyéndose por toldos verticales.

En la parte interior se colocará una celosía de lamas orientables tipo Llambi, como se detalla en los planos.

Esta transformación permite revertir el actual espacio cerrado en una terraza, tal y como se concibió en el proyecto original del centro comercial.

"El espacio visitable definido como el anterior pero no situado en planta Art. 2.7.18\* de ... Terraza cubierta baja. No computa a efectos de volumen edificado ni ocupación del suelo"

Nos remite al artículo anterior 2.7.17 Porche, "es el espacio de planta baja que estando cubierto no dispone de cerramiento impermeable...."

Para llegar a la valoración adecuada, es necesario conocer cuáles son las obras que deben realizarse. De la prueba aportada cabe destacar la resolución del Ayuntamiento de Pozuelo que se incorpora al informe pericial aportado por esta representación. Esta resolución, de fecha 13 de octubre de 2017 señala:

"Examinado el expediente se informa lo siguiente:

La documentación aportada en respuesta al requerimiento de 4 de agosto de 2017, cumple con las condiciones urbanísticas del

En virtud de la propuesta, una vez ejecutadas las obras, se restaura la legalidad urbanística quedando la edificación como terraza cubierta con paramentos laterales permeables.

Por último se recuerda que sin perjuicio de que las obras se encuentran amparadas en la orden de ejecución, una vez finalizadas las mismas deberá aportar documentación técnica firmada por Técnico competente, visado o Certificado de Habilitación Colegial, acreditativo de la ejecución y seguridad constructiva de las obras ejecutadas, así como su conformidad a la ordenación urbanística aplicable y documentación técnica correspondiente. Todo ello sin perjuicio de la tramitación del correspondiente expediente de modificación de la licencia de actividad."

Las obras que valora el informe de la perito de esta representación son las obras que el Ayuntamiento considera suficientes para restaurar la legalidad urbanística y, consecuentemente, son las obras que deberán valorarse de cara a una posible ejecución subsidiaria. No es necesario el derribo de la cubierta, como propone el Arquitecto Municipal, sino que bastará con la eliminación de los paramentos verticales de cerramiento.

**TERCERO.-** Como se puede comprobar la parte recurrente considera que el coste de las obras debe referirse o tener relación directa con las obras de legalización. Sin embargo, la valoración objeto de la disputa se refiere con toda claridad al coste necesario para restaurar la legalidad urbanística infringida. Es decir, para dejar las obras en el mismo estado que se encontraban antes de ejecutar las obras ilegales. El hecho de que se puedan realizar otro tipo de actuaciones sobre la terraza, y que estas estén permitidas, no inciden en la cuestión de la valoración de aquellas obras que se exceden de lo permitido en la normativa urbanística. Se debe precisar, como advierte la Administración, que cuando se lleva a cabo la valoración ni siquiera está prevista la legalización, esta se intenta solicitar con posterioridad; aunque en realidad esta circunstancia tampoco tiene mucha incidencia en la cuestión debatida.

El informe pericial aportado por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón señala que las obras necesarias para restaurar la legalidad son:

"Las obras de demolición y reposición necesarias, a realizar en el local objeto de este informe para el pleno restablecimiento de la legalidad urbanística, se concretan en la retirada de mobiliario de oficina, desconexión y retirada de instalaciones (climatización electricidad, iluminación, sistemas de protección contra incendios, recogida de pluviales, saneamiento y fontanería), demolición de revestimientos (pavimento, acristalamiento, carpintería metálica de fachada, paneles metálicos y de madera, trasdosados), desmantelamiento de la cubierta (paneles de cubierta, estructura compuesta por rastreles y cerchas de tubo metálico), y reconstrucción de la terraza (pavimento de la terraza, instalación de desagüe de pluviales, pintura y acabados) reflejada en el proyecto de obra originario, así como los acabados originales de las pilastras de los arcos de fachada de la terraza en el lateral del patio del centro comercial, modificados por la obra de cerramiento de la terraza."

Consta informe de de junio de 2016 emitido por Arquitecto Técnico y Arquitecto Superior del Ayuntamiento en el que se valoró dicho coste de la reposición en un importe de

(21% de IVA INCLUIDO. Informe firmado por ambos profesionales técnicos funcionarios del Ayuntamiento.

Consta un nuevo informe técnico de los mismos Arquitectos de 29 de septiembre de 2016 que añadieron:

«No obstante se hace constar que en el informe de valoración emitido desde esta área se engloban otras partidas no presentes en la valoración presentada por el Sr. tales como retirada y desconexión de instalaciones, retirada de estructura metálica, de revestimiento, etc., las cuales son necesarias para el cumplimiento de la restitución de la legalidad urbanística»

Además en autos hay Dictamen pericial emitido por Técnico Municipal distinto de los anteriores, Don ..... Arquitecto Superior Municipal, en el que se hace constar que tras la inspección de local así como las consultas de la licencias que sobre él se había expedido (de las que encontró ninguna) y consultado los planos en los que aparece el estado anterior a la ejecución de las obras clandestinas, llega a la conclusión, acompañando el correspondiente presupuesto de que el coste de ejecución de las obras de restablecimiento de la legalidad urbanística es de ..... euros. En este informe, además se señala:

«No se ha localizado en el archivo municipal licencias de obra posteriores referidas a la terraza o al local ..... del centro comercial, por lo que se considera que el estado original de la terraza es el recogido en el mencionado proyecto de obra del centro comercial: una terraza exterior descubierta situada en planta primera del inmueble, de planta rectangular y dimensiones según proyecto de construcción 11, 25m por 16, 65m, superficie 187,31m2, flanqueada en sus extremos cortos por la fachada del edificio (a un lado, casetón de escaleras de acceso a la cubierta del edificio, al otro extremo un local del centro comercial con hueco de comunicación con la terraza, aparentemente una ventana), y en los laterales largos delimitada por dos arquerías de cinco y cuatro ojos respectivamente, sin aparente función estructural sino estética.

Por lo tanto, las obras de demolición y reposición necesarias, a realizar en el local objeto de este informe para el pleno restablecimiento de la legalidad urbanística, se concretan en la retirada de mobiliario de oficina, desconexión y retirada de instalaciones (climatización electricidad, iluminación, sistemas de protección contra incendios, recogida de pluviales, saneamiento y fontanería), demolición de revestimientos (pavimento, acristalamiento, carpintería metálica de fachada, paneles metálicos y de madera, trasdosados), desmantelamiento de la cubierta (paneles de cubierta, estructura compuesta por rastreles y cerchas de tubo metálico), y reconstrucción de la terraza (pavimento de la terraza, instalación de desagüe de pluviales, pintura y acabados) reflejada en el proyecto de obra originario, así como los acabados originales de las pilastras de los arcos de fachada de la terraza en el lateral del patio del centro comercial, modificados por la obra de cerramiento de la terraza».

En consecuencia ha quedado acreditada la cuantía de los costes de reposición por parte del Ayuntamiento, que es en definitiva la cuestión aquí debatida. Sin que la recurrente



haya desacreditado dicha valoración, ya que su actuación ha ido encaminada a defender que la valoración ha de ir en relación con el coste de la legalización que posteriormente ha solicitado o va a solicitar.

En cuanto a la proporcionalidad de la valoración, conviene señalar que el art. 102 al hablar de la ejecución subsidiaria, indica que la actuación llevada a cabo por la Administración será a cargo del obligado por el acto administrativo. Y especifica que dicho importe podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de liquidación definitiva.

En consecuencia la valoración efectuada por la Administración no es definitiva, una vez ejecutadas las obras será necesario acreditar el coste real de las mismas, y la cantidad inicialmente prevista puede variar, bien al alza o la baja.

**CUARTO.-** Por tanto, procede desestimar el recurso, con imposición de las costas a la parte actora por imperativo del art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación

### FALLO

Desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. [ ] frente a la resolución impugnada por ser conforme a derecho. Con imposición de costas al recurrente.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que frente a la misma cabe interponer recurso de apelación en el plazo de 15 días.

Así lo acuerda, manda y firma el el/la Ilmo/a Sr/a. D./Dña.

Magistrado/a-Juez/a del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 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.

NOTA: Siendo aplicable la Ley Orgánica 15/99 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y los artículos 236 bis y siguientes de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los datos contenidos en esta comunicación y en la documentación adjunta son confidenciales, quedando prohibida su transmisión o comunicación pública por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia, sin perjuicio de las competencias del Consejo General del Poder Judicial previstas en el artículo 560.1.10 de la LOPJ



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia desestimatoria firmado electrónicamente por

