



Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 27 de Madrid
C/ Gran Vía, 19 , Planta 6 - 28013
45029710
NIG: 28.079.00.3-2015/0004200

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
- 8 ABR. 2016
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 5316

(01) 30517100535

Procedimiento Ordinario 98/2015 (Procedimiento Abreviado) E

Demandante/s: D./Dña. [REDACTED]

LETRADO D./Dña. [REDACTED]

TRES CANTOS (Madrid)

Demandado/s: AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

SENTENCIA Nº 105/2016

En Madrid, a 17 de marzo de 2016.

El Ilmo. Sr. Don [REDACTED], MAGISTRADO-JUEZ DE ADSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID, en funciones de refuerzo del Juzgado Contencioso-Administrativo nº 27 de Madrid, habiendo visto los presentes autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO seguidos con el nº 98/2015 ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente Doña [REDACTED] representada y asistida por la Letrada Doña [REDACTED], y de otra, como recurrido el AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA, representado y asistido por el Letrado Don [REDACTED], sobre disciplina urbanística y contra la resolución dictada por el Concejal Delegado de Urbanismo, Mantenimiento de la Ciudad y Vivienda, el día 12/12/2014, en la que declara la caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad Urbanística, en relación con las obras ilegalmente ejecutadas en la vivienda sita en la [REDACTED] de Majadahonda, Madrid; declara prescrita la infracción urbanística cometida; declara en situación de fuera de ordenación absoluta la obra ejecutada consistente en dos cerramientos de aluminio acristalados en la parte cubierta de la terraza y acordar que el Secretario General emita una certificación en la que conste literalmente la resolución a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Comienzan las actuaciones judiciales con el escrito de interposición del recurso que presenta la representación procesal de la actora en el decanato de estos juzgados de Madrid el día 5/03/15. Una vez que fue repartido a este juzgado número 27, y subsanados los defectos inicialmente apreciados, se dictó el Decreto de 23/06/15 en el que se acordaba admitir a trámite el recurso, tener por personada y parte a la recurrente y requerir a la Administración demandada para que remitiera el expediente administrativo, así como para que procediera a emplazar a los posibles interesados en él. El día 2/09/15 se recibió el expediente administrativo y el catorce siguiente se acordó ponerlo a disposición de la actora para que, en el plazo previsto en la ley, formalizara su demanda.

Con fecha 11.4 se pasa al depto. de S.J.



SEGUNDO.- El día 7/10/15 se presentó el escrito de demanda en el que, después de referir los hechos y alegar los fundamentos que se consideraron oportunos, terminaba la parte actora solicitando que se dictara sentencia estimando el recurso al ser contrario a derecho el acto contra el que se dirige. Del escrito de demanda y del resto de las actuaciones se dio traslado a la defensa de la Administración demandada quien, el día 3/12/15 presentó su contestación, oponiéndose a la demanda, alegando los hechos y fundamentos que consideró oportunos y solicitando que se dictara una sentencia confirmatoria de la resolución recurrida, con expresa imposición de costas a la parte actora.

TERCERO.- El 15/12/15 se dictó un Decreto acordando tener por contestada la demanda, fijando la cuantía del recurso en indeterminada y mediante el auto de la misma fecha se acordó recibir el pleito a prueba y declarar pertinentes las pruebas documentales propuestas consistentes en las documentales ya aportadas, cerrando el período probatorio y concediendo a la actora el plazo de diez días para que formulara su escrito de conclusiones.

CUARTO.- El 4/01/15 fue presentado el escrito de la actora, en el que insistía en todo lo manifestado en su demanda. El 10/02/16 presentó la defensa de la Administración demandada las suyas insistiendo en la oposición y el día siguiente se dictó una diligencia declarando el recurso concluso para sentencia, resolución que ha sido notificada a las partes sin que interpusieran contra ella recurso alguno por lo que, una vez firme, quedaron los autos sobre la mesa para resolver.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- A la vista del expediente administrativo se consideran acreditados los hechos, relevantes para dar respuesta a las cuestiones controvertidas, siguientes:

- Doña [REDACTED] y Don [REDACTED] realizaron en el año 2003 obras de cerramiento del porche de la terraza, existente en su vivienda sita en la Calle [REDACTED], mediante la instalación de dos frentes de carpintería de aluminio acristalado, sin anexionarlo a la vivienda.
- La Comunidad de Propietarios del edificio planteó una demanda civil contra ambos al haberse realizado las obras sin su permiso, demanda cuyo conocimiento correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 4 de Majadahonda, quien dictó sentencia desestimatoria el día 7/06/12.
- El 10/04/13 la Comunidad de Propietarios presenta una denuncia en el Ayuntamiento por el cerramiento realizado.
- El día 18/10/13 la Audiencia Provincial de Madrid, Sección decimonovena, dicta sentencia desestimando el recurso de apelación interpuesto frente a la del Juzgado número 4 de Majadahonda.
- En fecha 1/04/14 el Arquitecto Técnico Municipal del Servicio de Licencias realiza una visita de inspección a la vivienda y comprueba que "...*existen dos*

frentes de carpintería de aluminio acristalado en el porche de la terraza, sin que se haya anexionado a la vivienda...".

- El mismo técnico emite un nuevo informe, de fecha 10/04/14, en el que concluye que los cerramientos no son legalizables al suponer un aumento de la superficie edificada en la parcela, por lo que el restablecimiento de la legalidad urbanística exige su desmontaje.
- El día 12/12/14 el Concejal Delegado de Urbanismo, Mantenimiento de la Ciudad y Vivienda, dicta resolución en la que declara la caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad Urbanística, en relación con las obras ilegalmente ejecutadas en la vivienda sita en la Calle [REDACTED] [REDACTED] de Majadahonda, Madrid; declara prescrita la infracción urbanística cometida; declara en situación de fuera de ordenación absoluta la obra ejecutada consistente en dos cerramientos de aluminio acristalados en la parte cubierta de la terraza y acuerda que el Secretario General emita una certificación en la que conste literalmente la resolución a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad

Llegamos con ello a este recurso en el que la parte actora pretende que se declare contraria a derecho la citada resolución, alegando que la obra ejecutada no es una instalación fija sino movable, tal y como recogieron las sentencias dictadas en el orden civil, que no se incorporó a la vivienda y que no supone aumento de superficie construida. La defensa de la Administración demandada solicita la confirmación de la resolución impugnada al considerar que es ajustada a Derecho.

SEGUNDO.- La parte actora centra una buena parte de su argumentación en el hecho de que las sentencias recaídas en el orden civil recogen en su fundamentación que el cerramiento se llevó a cabo "*...mediante acristalamiento movable – sin fábrica de ladrillo-...no ha aumentado la superficie habitable del inmueble, y no altera la estética del edificio...*" (fundamento tercero de la sentencia de primera instancia); expresándose al respecto la de segunda instancia en los siguientes términos:"*...Cierre en el año 2003 con material auténtico al del resto de la carpintería del inmueble, movable y desmontable, del porche (que no en la terraza que colinda con el mismo), sin que en ningún caso se incorporase el espacio bajo el porche a la propia vivienda y sin que, como especifica el perito, altere la estética del inmueble ni de la propia fachada, pues aquel cerramiento puede equipararse y tener la consideración de un bien mueble...*". Estas afirmaciones se basan esencialmente en la prueba pericial realizada en el proceso y ratificada a presencia judicial, prueba que no se ha reproducido en sede contencioso administrativa y que por lo tanto no ha podido ser valorada como tal en este recurso.

La parte actora otorga especial relevancia a estos pronunciamientos de los órganos del orden civil y considera que tienen el valor de hechos probados que no pueden alterarse ahora en este orden jurisdiccional, argumentación que no se puede compartir, en primer lugar porque, como hemos, dicho este órgano judicial no ha podido examinar ni valorar la prueba pericial en que se amparan y, en segundo lugar, porque el hecho objetivo que ha de valorarse en este momento consiste en que la demandante realizó una obra de cerramiento del porche mediante la instalación de dos frentes de carpintería de aluminio acristalado, hecho que no se discute en este recurso por las partes. Tampoco se discute que el cerramiento no incorporó el porche a la vivienda. Las afirmaciones referentes a la movilidad, posibilidad de desmontar la estructura y de equipararla a un

bien mueble tienen un componente más valorativo que fáctico y su importancia es diferente según el ordenamiento jurídico que se ha de aplicar, puesto que son diferentes los bienes jurídicos protegidos por las normas civiles que regulan la propiedad horizontal y las relaciones entre vecinos y los que pretenden amparar las normas urbanísticas, éstos de naturaleza pública y de carácter general, privados aquéllos.

En definitiva partiendo de la obra ejecutada, tal y como la describe el técnico municipal en sus informes, únicos de carácter técnico obrantes en el expediente y en este recurso, coincidentes básicamente con lo recogido en las sentencias civiles debemos determinar si conforme a las normas urbanísticas es o no legalizable y con ello si el acto impugnado es o no ajustado a derecho.

TERCERO.- Dicho lo anterior tenemos que el Arquitecto Técnico Municipal del Servicio de Licencias de Obra Mayor y Disciplina Urbanística, afirma en su informe de 10/04/2014: "...El proyecto que dio origen a la licencia contempla viviendas en planta baja con terrazas excluidas del cómputo edificatorio. En este caso la parte de terraza cubierta no computable ha sido cerrada por los dos frentes de aluminio pasando a computar su superficie al 100%, según criterios de aplicación del art. 100 del PGOUM, por lo que producen un aumento en la superficie edificada de la vivienda no permitido en la parcela...".

El Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda establece el criterio general para el cómputo de edificabilidad en todo el municipio en su artículo 100 del PGOUM, y lo hace en los siguientes términos: "Cómputo de Superficie edificada por Planta

Cuerpos salientes sobre línea de fachada:

- a) *La superficie construida en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará en su totalidad, a efectos de índice de edificabilidad.*
- b) *La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará el cincuenta por ciento a efectos de índice de edificabilidad.*
- e) *La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima en planta, a efectos de separaciones a los límites de parcela".*

El día 28/03/2011 los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento elaboran una instrucción en la que recogen los criterios a adoptar en lo relativo a cerramientos de terrazas y tendedores, así como para la instalación de pérgolas en viviendas en la que, a los efectos que aquí interesan, se recogen los siguientes: "... Se considera superficie edificada por planta, aquella que está cubierta. Por ello, la superficie que esté situada fuera de la proyección vertical de un plano (horizontal o inclinado) que la sirva de techo, queda fuera del alcance de aplicación del artículo 100 y no computa edificabilidad...El carácter de abierto o cerrado aplicable a un cuerpo saliente se establece en función de que exista uno, tres o más paramentos verticales en la delimitación de dicho espacio. Cuando dicho espacio sólo delimite con un paramento vertical (figura A), se considera abierto y cuando delimite con tres (figura B) se considera cerrado...Abierta por tres o más lados. Computará el 50% de su superficie a efectos de edificabilidad...Abierta por un lado. Computará el 100% de su superficie a efectos de edificabilidad...".

A la vista de esta normativa urbanística y criterios si observamos la fotografía número 3 del folio 18 del expediente, donde aparece un hueco idéntico al cerrado por la recurrente, se aprecia que nos hallamos ante una superficie cerrada por todos los lados por lo que ha de considerarse edificada.

Con independencia de que la superficie no se haya incorporado materialmente a la vivienda, como recoge el técnico municipal en su informe, lo que sí está acreditado es que se ha creado un espacio habitable utilizando "...aluminio y cristal (que) son materiales que, conjuntamente, proporcionan estanqueidad y climatizan los espacios que cierran siendo posible un uso vividero en ellos y, por tanto estas superficies se consideran que consumen edificabilidad, queden o no unidas a la vivienda...", tal y como recoge el Arquitecto Técnico Municipal en el informe que se aportó con la contestación a la demanda.

CUARTO.- Aun cuando la recurrente no ha referido en momento alguno de qué forma se puede retirar la instalación de cerramiento o, dicho de otra forma, cómo se puede materializar su pretendida movilidad, es lo cierto que de la naturaleza de los materiales empleados se desprende que ha de estar fijada a los muros en que se inserta, como todos los cerramientos de los huecos de las viviendas realizados en aluminio y cristal, de forma que no sea fácilmente retirable, creando en cualquier caso, circunstancia que es la realmente determinante a los efectos que aquí interesan, una superficie plenamente habitable, aislada e independiente del exterior.

Resulta útil para aclarar la cuestión controvertida acudir nuevamente a la Instrucción de los Servicios Técnicos Municipales, aludida en el fundamento anterior y en concreto al punto referente a los tendederos, respecto de los que se dice que solamente podrán autorizarse los cerramientos de en las mismas condiciones se establecidas para los cerramientos de terrazas, añadiendo que no se podrán desmontar ni modificar los cerramientos de lamas, o los elementos constructivos existentes destinados a evitar la visión de la ropa tendida desde el exterior, tras haber señalado que "...Por tanto, el tendedero es una pieza de la vivienda abierta al exterior. Esta abertura puede realizarse sin ninguna carpintería o mediante una ventana acristalada y practicable, que deberá de ser de vidrio traslúcido si no existen lamas que impidan la visión de la ropa tendida. En este último caso, su superficie computará el 100% de edificabilidad...".

De la misma forma en el apartado 3 dice: "...Las pérgolas nunca se podrán cubrir o cerrar de manera permanente, siendo admisible únicamente el que sean soporte para la instalación de un toldo, retráctil o fácilmente desmontable, para regular únicamente el soleamiento del espacio destinado a pérgola..."

En definitiva el cerramiento realizado por la actora determina conforme al PGOU de Majadahonda y a la Instrucción General que lo interpreta, de forma ajustada a su letra, un aumento de la edificabilidad.

QUINTO.- De lo expuesto en los fundamentos anteriores se desprende que procede la desestimación del recurso y la confirmación de la resolución administrativa contra la que se dirige, sin que, conforme a lo previsto en el artículo 139.1 de la LJCA, hayan de imponerse las costas procesales a alguna de las partes litigantes puesto que las cuestiones controvertidas en el proceso no estaban exentas de amparo fáctico y jurídico,

planteando dudas que justifican la interposición del recurso. En consecuencia cada una de ellas soportará los gastos causados a su instancia y la mitad de los comunes.

En atención a cuanto se ha expuesto, en nombre del REY y en ejercicio de la potestad jurisdiccional que me otorga la Constitución española:

FALLO

DESESTIMO EL RECURSO INTERPUESTO POR Doña [REDACTED], representada y asistida por la Letrada Doña [REDACTED] contra la resolución dictada por el Concejal Delegado de Urbanismo, Mantenimiento de la Ciudad y Vivienda, el día 12/12/2014, en la que declara la caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad Urbanística, en relación con las obras ilegalmente ejecutadas en la vivienda sita en la Calle [REDACTED] de Majadahonda, Madrid; declara prescrita la infracción urbanística cometida; declara en situación de fuera de ordenación absoluta la obra ejecutada consistente en dos cerramientos de aluminio acristalados en la parte cubierta de la terraza y acordar que el Secretario General emita una certificación en la que conste literalmente la resolución a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad, resolución que confirmo porque es ajustada a Derecho. Cada parte abonará las costas procesales causadas a su instancia.

Esta resolución NO es FIRME al haber contra ella recurso de apelación, que deberá formalizarse mediante escrito razonado, que deberá contener las alegaciones en que se funde, a presentar ante este juzgado en el plazo de quince días.

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

PUBLICACIÓN.- En la misma fecha fue leída y publicada la anterior resolución por el Ilmo. Sr. Magistrado que la dictó, estando celebrando audiencia pública. Doy fe.