

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento ordinario nº 116 /2007-M. Sentencia nº 19 (24-01-2008)**

---

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

ORDEN DE DEMOLICIÓN. REPONER ACERA.

Expediente de restablecimiento de legalidad urbanística.

Denegada licencia de badén.

No prescribe la recuperación de bienes de dominio público.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 24 de enero de 2008, habiendo visto los presentes Autos el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez, con destino en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:**

Recurrente “Comunidad de Propietarios Vía Universitas” representada por el Procurador D. G.G.M.G.L. y defendida por el Letrado D. L.M.B.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora Dª N.C.A. y defendido por la Letrada de sus servicios jurídicos Dª M.J.P.S.

**SEGUNDO.- Actuaciones recurridas:**

Resolución del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 19 de diciembre de 2006, que desestima el recurso de reposición interpuesto contra Acuerdo de 6 de junio de 2006 por el que se ordenó a la Comunidad de Propietarios para que de conformidad a lo dispuesto en el art. 196 de la Ley Urbanística de Aragón, procediese a la reposición del pavimento a su estado original en C/ Santa María Reina, correspondiente con una acera rebajada para el acceso al garaje (exp. 337.339 y 838.756/2006).

**TERCERO.- Procedimiento:**

Interposición del recurso el 28 de febrero de 2007.

Demanda el 11 de mayo de 2007.

Contestación a la demanda el 12 de junio de 2007.

Apertura del pleito a prueba el 14 de junio de 2007 practicándose interrogatorio del Ayuntamiento que no ha sido contestada.

Conclusiones de la Comunidad de propietarios el 22 de octubre de 2007.

Conclusiones de la Administración demandada el 6 de noviembre de 2007.

Conclusos y vistos para Sentencia el 9 de noviembre de 2007.

**CUARTO.- Cuantía:** Inferior a 18.030 euros.

**QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:**

1. Estimación de la demanda y Nulidad del requerimiento de reposición de la acera, con retroacción de las actuaciones para requerir de nuevo la legalización del badén.

2. Imposición de costas a la Administración demandada.

**Hechos de aplicación al caso que se deducen del expediente, prueba documental y asunción por las dos partes en el proceso.**

1) Por Resolución del Ayuntamiento de Zaragoza de 15 de diciembre de 1971 se concedió licencia de obras para la construcción de Grupo Residencial en Avda. Alcalde Gómez Laguna. En el proyecto constaba la construcción de un garaje en sótano para 140 plazas, con entrada y salida por rampa en la que luego sería la C/ Santa María Reina (exp. 46.998/71).

2) Se presentó certificado final de obra el 17 de diciembre de 1973 (doc. 2 presentado con la contestación), no constando que el edificio tuviera concedida

licencia de primera ocupación, ni licencia de instalación de garaje.

3) Sí constan concedidas diferentes licencias de obras para autorizar modificados del proyecto inicial. Resoluciones de 25 de septiembre de 1974 (exp. 52.998/73), de 23 de octubre de 1974 (exp. 25.947/1974) y de 11 de diciembre de 1974 (exp. 17.731/74), para realizar variaciones de tabiquería y distribución (docs. 14 y ss de los aportados).

4) Se solicitó licencia de badén el 25 de junio de 2004 (doc. 3) y se le requirió licencia de primera ocupación del edificio y de instalación del garaje en el momento de la presentación y el 27 de enero de 2005 (doc. 32). Se solicitó ampliación del plazo para presentar estos documentos el 10 de febrero de 2006 (doc. 34), teniendo por desistida de la petición por Resolución de 16 de febrero de 2006 (doc. 37).

5) Denegada la licencia, el Jefe de la Unidad de Inspección de la Sección de Coordinación de obras en la vía pública (folio 1 del expediente) comprobó que la acera estaba rebajada en el acceso al garaje, lo que determinó que se iniciara expediente de restablecimiento de legalidad urbanística, que ha concluido con la resolución que acuerda reponer la acera a su estado originario y que constituye el objeto de este recurso.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) Entiende la Comunidad de propietarios que el garaje es legalizable y por tanto es obligado -aún no teniendo licencia de primera ocupación y de instalación del garaje- requerir previamente a la Comunidad de propietarios para su presentación. Pero es que en cualquier caso considera que todo el edificio tiene licencia.

b) Alega indefensión por falta de precisión en la orden de demolición y falta de actos de instrucción.

c) Considera que no está suficientemente descrita la delegación de facultades.

d) También considera que ha prescrito la acción para restablecer la acera, dado que la construcción acabó en el año 1974. Transcurrido el plazo de la infracción leve.

#### **SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada:**

Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

#### **Resumen de los motivos de oposición al recurso.**

a) Estamos en presencia de una orden de restablecimiento de la legalidad urbanística adoptada, consistente en la reposición de una acera tras la denegación de la licencia de badén.

b) El procedimiento se ha seguido de conformidad a lo dispuesto en el art. 196 y 197 de la LUA y no hay indefensión en los motivos formales que se alegan, existe delegación de funciones por Resolución de Alcaldía de 31 de diciembre de 2003 y es imprescriptible la acción dado que la acera es dominio público (art. 197.2 de la LUA).

### **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**PRIMERO.-** El primer vicio de incompetencia material ha de desecharse. Ciertamente con incumplimiento de lo dispuesto en el art. 13.4 de la Ley 30/92, no se indica en la resolución impugnada que la Resolución ha sido dictada por delegación del Alcalde. Pero este vicio meramente formal, no ha ocasionado indefensión y ha sido subsanado en este recurso por la defensa de la Administración que ha aportado la Resolución de Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza que en su punto 6 que delega en el Consejo de Gerencia la ejecución y demolición de obras de su competencia. Por lo que no puede conllevar la anulación del acto recurrido de conformidad a lo dispuesto en el art. 63.2 de la Ley 30/92.

Tampoco se han producido el resto de vicios formales que se alegan. No existe en el expediente alegado vicio alguno -a salvo lo que luego se dirá-, ni tampoco defecto de identificación de la zona a demoler que se aprecia con claridad es la acera rebajada.

**SEGUNDO.-** No existe prescripción en la acción que tiene el Ayuntamiento para recuperar el estado original de la acera, cuando como aquí sucede no hay badén y la misma pertenece al dominio público local.

La recuperación de bienes de dominio público es imprescriptible (art. 80 de la Ley 7/85 de Bases de Régimen Local, art. 173.1.b) de la Ley 7/99 de Administración Local de Aragón y art. 197.2 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón) y puede llevarse a cabo en cualquier momento a diferencia de los bienes patrimoniales.

**TERCERO.-** Desechadas las cuestiones aludidas y en lo que constituye la impugnación principal o de fondo contra el requerimiento objeto del pleito, no es ocioso comenzar indicando que el sistema de restablecimiento de legalidad urbanística ha sido modificado por la Ley 5/99 Urbanística de Aragón, estableciendo un procedimiento intermedio, en el que obligadamente 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 o 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).

Como se ve es determinante en este sistema el informe o declaración en el que se determine que la obra no es legalizable. Pues si la obra es legalizable, como indica expresamente la ley, no procederá en ningún caso la demolición, cesación de usos o restitución al estado original, sino que ha de ponerse obligadamente en marcha el procedimiento establecido en la misma, primero requerimiento y si el interesado no pide la licencia, será la propia Administración la que ordene los proyectos a costa del interesado y sólo en el caso de que no fuese finalmente concedida la licencia procederá restablecer la legalidad urbanística alterada.

Es cierto que en este caso la licencia de badén se denegó o se tuvo por desistida -tanto da-, al no aportar la licencia de primera ocupación y la de instalación del garaje, pero también lo es que el edificio fue terminado en el año 1974, que fue aportada certificación de fin de obra (consta aportada por la propia Administración con la contestación a la demanda), por lo que como muy bien sostiene la defensa de la Comunidad, no parece adecuado solicitar una licencia de primera ocupación y de instalación en el año 2005, cuando el edificio fue finalizado 30 años antes, entregándose la urbanización como también ha sido acreditado y lo que es más relevante, sin que conste motivo de fondo alguno que en aquél momento y podemos decir tampoco ahora, determine por qué no ha sido concedida esa licencia de primera ocupación y de funcionamiento del garaje.

En lo que aquí interesa lo que consta en los documentos aportados con la contestación a la demanda, no constituye motivo para considerar ilegal el garaje. Las resoluciones de 25 de septiembre de 1974 (exp. 52.998/73), de 23 de octubre de 1974 (exp. 25.947/1974) y de 11 de diciembre de 1974 (exp. 17.731/74) son licencia de obras para adaptar el edificio a la licencia inicial, lo que no acreditan ilegalidad alguna y en menor medida la del garaje.

La Administración Municipal no ha acreditado que el garaje sea ilegal, por lo tanto no es ilegal el rebaje de la acera para el acceso al mismo. Si no existe concedida expresamente licencia de primera ocupación del edificio y de instalación del garaje (si esta es necesaria de forma autónoma) procede bien requerir de nuevo su petición, bien si se considera que ya fue requerida en trámite de la licencia de badén, elaborar la Administración los proyectos necesarios -a costa de la Comunidad- para concluir si es finalmente legalizable o para legalizarla.

Por todo lo dicho ha de concluirse que la Administración en atención a lo dispuesto en los arts. 196 y 197 de la Ley Urbanística debió obrar de la forma

descrita y al no hacerlo y ordenar directamente la restitución de la acera, vulnera los preceptos indicados.

**CUARTO.-** De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, no procede hacer expresa imposición de las costas causadas.

### **FALLO**

Estimar el presente recurso nº 116/2007, interpuesto por el Procurador D. G.G.M.G.L. en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de Vía Universitarias de Zaragoza y en consecuencia:

**PRIMERO.-** Declarar la disconformidad a derecho del acto recurrido que se anula, ordenando la retroacción del expediente para que el Ayuntamiento o bien requiera de nuevo la petición de licencia de primera ocupación del edificio y de instalación del garaje (si esta es necesaria de forma autónoma), o bien si se considera que ya fue requerida en trámite de la licencia de badén, elaborar la Administración los proyectos necesarios -a costa de la comunidad- para concluir si es finalmente legalizable o para legalizarla directamente.

**SEGUNDO.-** No hacer expresa imposición de las costas del recurso.

Contra esta Sentencia no cabe interponer recurso de apelación.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma, el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº1 de Zaragoza.