

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento Ordinario nº 232/2010-AM. Sentencia de 08-10-2010**

---

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

ORDEN DE DEMOLICIÓN. CONSTRUCCIÓN.

Alegación arrendaticio de la finca no probada. Titular de la obra; recurrente.

**Fallo:** Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Javier Albar García

En ZARAGOZA, a ocho de Octubre de dos mil diez.

El Sr. D. JAVIER ALBAR GARCIA, Magistrado-Juez de lo Contencioso/Administrativo nº 2 de Zaragoza y su Partido, habiendo visto los presentes autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO nº 232/10-AM seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente D. J., representado por la Procuradora Sra. S.T. y asistido por el Letrado Sr. C. y de otra el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Sra. C. y asistido por la Letrada Sra. A. sobre DEMOLICION HORMIGONADO DE PATIO Y CUBIERTA DE CHAPA, y,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que por D. J. se interpuso recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación:

"Acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo de fecha 16.03.10 por el que se requiere a D. J. para que en el plazo de un mes proceda la demolición de hormigonado de patio y cubierta de chapa en Ruega, Cn Sis Km. 25 (Expte. 1296445/2009)".

Acordándose incoar procedimiento ordinario, el cual debería sustanciarse conforme a lo dispuesto en el art. 45 y ss. de la LJCA, y reclamándose el oportuno expediente administrativo.

**SEGUNDO.-** Que tras recibirse el expediente reclamado, se dio traslado del mismo a la recurrente para que en el plazo de veinte días formalizase la oportuna demanda, habiéndolo hecho mediante el escrito que consta unido, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos.

Una vez formalizada la demanda, se dio traslado a la Administración demandada, con entrega del expediente administrativo, para que contestara a la misma en el plazo de veinte días, habiéndolo hecho conforme consta en autos.

**TERCERO.-** Que mediante Decreto de fecha 23.09.10 se acordó fijar la cuantía del recurso en indeterminada.

Igualmente, dado que por ninguna, de las partes se solicitó el recibimiento a prueba, ni la celebración de vista o conclusiones, se declararon los autos conclusos para sentencia.

**CUARTO.-** Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Se recurre el acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo de 16-3-2010 por el que se requirió al recurrente, J., la demolición de la construcción que el mismo estaba llevando, cabo en las diversas fechas en que se denunció la obra, entre octubre y diciembre de 2009.

Se alega nulidad de pleno derecho por haberse dirigido el procedimiento contra quien no es titular de ningún derecho sobre el terreno.

**SEGUNDO.-** Con fecha 28-10-2009 el SEPRONA denunció que se estaba construyendo en el Camino de la Huega, nº 25, Zaragoza, referencia catastral 001301800XM81E unas obras de hormigonado de patio, de unos 400 m<sup>2</sup>, así como cubierta de chapa de unos 200 m<sup>2</sup>. Así mismo, se había presentado denuncia por el mismo hecho el 22-10-2009 por un vecino, F. y el 30-12-2009 por A.. Ante el SEPRONA se identificó como encargado de la obra el recurrente, quien, afirmó implícitamente ser el titular de la misma al manifestar que, estaba hormigonando el terreno para practicar el voleibol él y sus amigos. El 17-11-2009 se le ordenó la paralización de la obra, lo que le fue notificado el 19-11-2009, identificándose como inquilino del local, folio 19, al cual paralizó las obras. Informada la imposibilidad de su legalización por el Servicio de Inspección, Sección Técnica, folio 25, al tratarse de Suelo Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Productivo Agrario y no reunir la superficie ni las características que excepcionalmente permiten la existencia de edificaciones, se incoó procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística el 9-2-2009, notificado el 13-2-2009 por medio de su esposa, folio 38, sin que formulase alegación alguna sobre su falta de titularidad en el plazo de quince días concedido. El 16-3-2010 se le requirió de demolición, notificación de 8-4-2010, folio 53.

Se alega no ser el responsable de la obra, al ser arrendataria la Asociación C., centro de O., NIF ...

**TERCERO.-** Como cuestión previa, cabe aclarar que si bien en todo momento se ha hecho referencia en la demanda y contestación a la LUA 5/1999, la norma aplicable es la nueva LUA 3/2009 de 17 de junio, que entró en vigor, según su DF 10º, el 1 de octubre, a los tres meses de su publicación, que había tenido lugar el 30 de junio. En cualquier caso, es irrelevante, ya que el art.196 LUA, relativo al restablecimiento de la legalidad, y el 208, relativo a las obligaciones de restablecimiento, tienen su reflejo, respectivamente, en el 265.1 Ley 3/2009 y 279, regulándose quiénes son los responsables en el 277 de la actual ley.

**CUARTO.-** La ley da un catálogo amplio respecto de los responsables, en concreto, “277.1. En las infracciones en materia de urbanización, uso del suelo y edificación serán responsables junta de compensación, el urbanizador, el promotor, el constructor y los técnicos directores”. En este caso, en principio, el recurrente es constructor y promotor, lo primero por ser quien llevó a cabo la obra y lo segundo por ser el titular del arriendo, según propia manifestación, reseñada en el fundamento jurídico segundo. Ciertamente es que la orden de demolición no necesariamente coincide con quien resulta ser responsable de la infracción pues, por ejemplo, éste ha podido vender el inmueble a un tercero después de acabada la obra, en cuyo caso éste no será responsable de la infracción, pero sí del deber de restablecimiento de la legalidad.

En este caso, sin embargo, ocurre que el recurrente es el titular del arriendo de la finca, además de haber llevado a cabo la obra. Los actos propios manifestando primero que realizaba la obra para jugar con sus amigos al voleibol, y posteriormente que era el arrendatario, ya son lo suficientemente explicativos como para que no puedan enervarse por la simple manifestación de no ser el arrendatario, si ésta no va acompañada de una sólida prueba, o al menos de unos razonables indicios de que podría ser cierta su afirmación. En este caso, ni acredita la existencia de la Asociación de la que dice ser la titular del arriendo, ni aporta documento arrendaticio, ni pide la testifical de los responsables de la asociación que pudieran apoyar su aserto, ni tampoco pide la citación del titular de la finca, es decir del arrendador, que pudiera dar razón de quién es la arrendataria, y aún así, tampoco se explica en calidad de que el recurrente podría haber estado disponiendo la realización de una obra. Ante todo ello, hay que concluir que el mismo es el titular de la obra realizada, por el título que sea, siendo perfectamente encuadrable en el concepto de interesado a que hace referencia tanto el 265 de la nueva ley como el 196 de la anterior, y es ajustada a derecho la orden de demolición que le ha sido notificada, debiendo desestimarse en su totalidad el recurso interpuesto.

**QUINTO.-** No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, conforme al art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación

### **FALLO**

Que debo desestimar y desestimo en su totalidad el recurso interpuesto por J. contra el acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo de 16-3-2010 por el que se requirió al recurrente, J., la demolición de la construcción que el mismo estaba llevando cabo en las diversas fechas en que se denunció la obra, entre octubre y diciembre de 2009, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA**  
**Recurso de apelación nº 457/2010. Sentencia nº 186 (01/04/2014)**

---

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

ORDEN DE DEMOLICIÓN. CONSTRUCCIÓN.

Procedencia al ser recurrente el promotor de la obra. Indefensión. Inexistencia al conocer el recurrente todo lo actuado en vía administrativa.

**Fallo:** Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Juan Carlos Zapata Hijar

**MAGISTRADOS**

D. Jesús-María Arias Juana

D<sup>a</sup> Isabel Zarzuela Ballester (*Ponente*)

D<sup>a</sup> Juan Jose Carbonero Redondo

En Zaragoza, a uno de abril de dos mil catorce

En nombre de S. M. el Rey

VISTO; por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGON, Sección Primera, en grado de apelación, el recurso número 232 de 2010, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº Dos de los de Zaragoza, rollo de apelación número 457 de 2010, interpuesto por D. J., representado por la Procurador D<sup>a</sup> L. y asistido por el Letrado D. P.; y como apelada el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procurador D<sup>a</sup> S. y asistido por la Letrado D<sup>a</sup> M.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 8 de octubre de 2010, el Juzgado de lo Contencioso-administrativo N° Dos de los de Zaragoza, dictó sentencia por la que se desestima el recurso contencioso administrativo interpuesto por el actor, contra el Acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo de 16-3-2010 por el que se requirió al recurrente la demolición de la construcción que el mismo esta llevando a cabo en las diversas fechas en que se denunció la obra, ente octubre y diciembre de 2009; sin hacer expresa condena de las costas del recurso.

**SEGUNDO.-** Contra la anterior resolución se interpuso por la representación de la parte demandante recurso de apelación, que fue admitido en ambos efectos y, dado traslado a la otra parte, formuló oposición al recurso la Administración demandada, siendo remitidas las actuaciones a esta Sala.

**TERCERO.-** Turnado a esta Sección Primera el recurso, y formado el correspondiente rollo, se celebró la votación y fallo del mismo el día señalado.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** La sentencia apelada, con desestimación del recurso contencioso-administrativo interpuesto por el recurrente, confirmó la resolución administrativa recurrida, del Consejo de Gerencia de Urbanismo de 16 de marzo de 2010 por la que, en expediente de protección de la legalidad urbanística, se requirió al recurrente para que procediera a la demolición de hormigonado de patio y cubierta de chapa en Huega, Cn Sis Km. 25, suelo no urbanizable.

Razona la sentencia, en esencia y por lo que aquí interesa, tras considerar que no estarnos ante un procedimiento sancionador sino de restablecimiento de la legalidad urbanística que el actor es el titular de la obra realizada, sin que haya acreditado la existencia de la Asociación de la que dice ser la titular del arriendo, ni aportar documento arrendaticio ni prueba alguna al respecto. Todo ello tras señalar que con fecha 28-10-2009 el SEPRONA denunció que se estaba construyendo en el Camino de la Huega, nº 25, Zaragoza, unas obras de hormigonado de patio, de unos 400 m<sup>2</sup> así como cubierta de chapa de unos 200 m<sup>2</sup>. Así mismo se había presentado

denuncia por el mismo hecho el 22 de octubre de 2009 por un vecino, F. y el 30 de diciembre siguiente por A.. Ante el SEPRONA se identificó como encargado de la obra el recurrente, quien afirmó implícitamente ser el titular de la misma al manifestar que estaba hormigonando el terreno para practicar el voleibol él y sus amigos. El 17 de noviembre de 2009 se le ordenó la paralización de la obra, lo que le fue notificado el 19 siguiente, identificándose como inquilino del local, folio 19 del expediente administrativo, el cual paralizó las obras. Informada la imposibilidad de su legalización por el Servicio de Inspección, Sección Técnica folio, 25, al tratarse de Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Productivo Agrario y no reunir la superficie ni las características que excepcionalmente permiten la existencia de edificaciones, se incoó el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística el 9 de febrero de 2009, notificado el 13 de febrero de 2009 por medio de su esposa, folio 38, sin que formulase alegación alguna sobre su falta de titularidad en el plazo de quince días concedidos. El 16 de marzo de 2010 se le requirió de demolición, notificación de 8 de abril de 2010, folio 53.

**SEGUNDO.-** El recurrente aduce como motivos de impugnación: Error en la apreciación de los hechos, vulneración del artículo 24 de la Constitución Española, al considerar la sentencia que el actor es el arrendatario del inmueble, y no lo es y el no tiene que demostrar su inocencia; y falta de trámite de audiencia a los interesados en el procedimiento, a los arrendatarios. Motivos de impugnación que no obstante las alegaciones que efectúa el recurrente, no pueden ser acogidos por carecer de virtualidad para destruir los razonamientos de la sentencia recurrida y que forzosamente conducen al fallo desestimatorio de la misma.

La sentencia parte de la resolución recurrida que, previa la tramitación del oportuno expediente de protección de la legalidad urbanística, ordena la demolición de las obras construidas sin licencia y que no son legalizables. Todas las actuaciones del expediente administrativo fueron dirigidas al ahora recurrente como promotor de las obras, y supuesto arrendatario sin que en momento alguno manifestara la objeción que plantea, por vez primera, en su demanda, siendo claro que ninguna indefensión material y efectiva -única que sería determinante de la nulidad pretendida- se ha producido a tercero, dado que todas las notificaciones han sido dirigidas al domicilio señalado, ningún impedimento ha habido para conocer todo lo actuado, y, por otra parte, nada le impedía al actor acreditar que no era el interesado y si la Asociación C., como alega, y la comparecencia de ésta. Sin que sea relevante, a los efectos pretendidos, aportar en esta instancia contrato de arrendamiento de inmueble para uso como vivienda en Camino Huega nº 25 en el que aparece como arrendataria la citada Asociación al ser de fecha 22 de marzo de 2010, posterior a la de la resolución administrativa recurrida.

**TERCERO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional, procede imponer las costas de esta instancia a la parte recurrente. Si bien la Sala, haciendo uso de la facultad prevista en el apartado tercero de dicho artículo, determina que el importe de las mismas no podrá rebasar la cantidad de mil quinientos euros.

En atención a lo expuesto, este Tribunal ha resuelto pronunciar el siguiente:

### **FALLO**

**PRIMERO.-** Desestimar el recurso de apelación número 457 del año 2010, interpuesto por D. J., contra la sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número Dos de Zaragoza, anteriormente referida.

**SEGUNDO.-** Imponer las costas causadas en esta instancia a la parte apelante con el límite establecido en el último fundamento jurídico de esta sentencia.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos firmamos.