
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 170/2006-A1. Sentencia nº 102 (26-03-2008)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

REQUERIMIENTO DE LEGALIZACION DE OBRAS.

Construcción de edificio excediéndose de la licencia concedida.

Incremento en la edificabilidad en la primera planta.

Se paralizó la obra en procedimiento anterior.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Alfonso Tello Abadía

En la ciudad de Zaragoza, a veintiséis de Marzo de dos mil ocho.

Vistos por mí, D. José Alfonso Tello Abadía, Magistrado-Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de los de Zaragoza, los presentes Autos de procedimiento ordinario nº 170/06, seguidos a instancia de A.G., S.L. representada por la Procuradora Sra. N.J. y defendida por el Letrado Sr. U.C., contra el Acuerdo del Sr. Vicepresidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 23/03/2006 por la que se desestimaba el recurso de reposición interpuesto contra otra resolución del mismo Sr. Vicepresidente de fecha 26/01/2006 por la que se requería a la hoy demandante para que en el plazo de dos meses solicitase licencia para construcción de edificio, en lo que excede de la licencia urbanística concedida en expte. 3.104.504/99, en calle Jussepe Martínez de esta Ciudad de Zaragoza. El AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Sra. C.A. y defendido por el Letrado Sr. G.P., siendo codemandado D. J.C.S., representado por el Procurador Sr. P.E. y defendido por el Letrado Sr. M.G., resultan los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 7-04-06 fue turnado a este Juzgado procedente del Juzgado Decano de los de esta Ciudad, escrito interponiendo recurso contencioso-administrativo contra la resolución arriba indicada. Mediante proveído de fecha 10-04-06, se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente administrativo a la Administración demandada. Recibido con fecha 10-05-06, se dio traslado a la demandante para formalizar la demanda. Con fecha 7-07-06 la Procuradora Sra. N.J. solicitó la suspensión del procedimiento por existir un claro supuesto de prejudicialidad, de la que se dio traslado por cinco días a la parte demandada y codemanda, con el resultado que obra en Autos. Suspensión que fue solicitada con fecha 11-07-06 de forma conjunta por las Procuradoras Sras. N.J. y C.A. Con fecha 13-07-06 la parte actora presentó demanda, en la que se terminaba interesando la estimación del recurso y la declaración de nulidad de la resolución administrativa. Mediante otrosí interesó la suspensión del procedimiento por existir un claro supuesto de prejudicialidad. Mediante auto de 28-09-06 se accedió a lo solicitado y se acordó la suspensión del procedimiento por sesenta días.

Con fecha 31-01-07 por la Procuradora de la parte actora se solicitó la reanudación del procedimiento, lo que se acordó mediante resolución de 12-02-07 dando traslado a la defensa de la Administración para que contestase la demanda, evacuando dicho trámite mediante escrito presentado a 9-03-07, oponiéndose a las pretensiones de la actora y solicitando una sentencia por la que se desestime el recurso contencioso administrativo planteado. Mediante resolución de 13-03-07 se tuvo por evacuado el trámite y se dio traslado a la codemandada para que asimismo contestase a la demanda, lo que efectuó mediante escrito presentado el 17-04-07, oponiéndose a las pretensiones de la actora y solicitando se dicte sentencia por la que se desestime el recurso contencioso-administrativo planteado. Mediante auto de fecha 18-04-07 se fijó la cuantía del presente procedimiento y se abrió el recurso a prueba, practicándose las admitidas a las partes con el resultado que obra en autos.

Con fecha 6-07-07 se declaró concluso el periodo probatorio y acordado el trámite de conclusiones, las partes presentaron sus respectivos escritos, mediante

resolución de 21-09-07 quedó el recurso para Sentencia.

SEGUNDO.- En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales, a excepción del término para dictar Sentencia, y su cuantía es indeterminada.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- El recurso contencioso administrativo que nos ocupa se refiere a la impugnación formulada contra el acuerdo del Sr. Vicepresidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 23/03/2006 por la que se desestimaba el recurso de reposición interpuesto contra otra resolución del mismo Sr. Vicepresidente de fecha 26/01/2006 por la que se requería a la hoy demandante para que en el plazo de dos meses solicitase licencia para construcción de edificio, en lo que excede de la licencia urbanística concedida en expte. 3104504/99, en calle Jussepe Martínez de esta Ciudad de Zaragoza.

La demandante en su escrito de demanda mantiene que las obras ejecutadas se ajustaban al proyecto que obtuvo la correspondiente licencia e impugnaba la resolución 11/11/2005 que recogía el informe del Servicio de Inspección de 8/11/2005. No obstante, como conocen las partes perfectamente dicha resolución fue impugnada de forma separada por la misma demandante, siguiéndose el Procedimiento Ordinario 601/205-A2 de este mismo Juzgado en que se dictó sentencia de fecha 8/11/2007, sentencia contra la que no se ha interpuesto recurso de apelación, y cuya firmeza se declaró mediante proveído de fecha 10/12/2007.

Como se decía en la sentencia que se acaba de citar: “la resolución de 11/11/2005, ordenaba la inmediata paralización de la obras que se estaban llevando a cabo en la calle Jussepe Martínez, de esta Ciudad de Zaragoza, por no ajustarse a las autorizadas en la Licencia Urbanística concedida con fecha 14/09/2001 en el expediente número 3.104.504/99.

Esencialmente son tres los motivos de oposición a la actuación impugnada. Se queja el actor de que se ha prescindido totalmente del procedimiento, pues el acto impugnado, en realidad, contiene una suspensión de la licencia que debió acordarse mediante los trámites previstos en el art. 199 de la Ley 5/1999. Se quejaba a continuación de falta de motivación, pues, en realidad, conoció las razones por las que se ordenaba la paralización con posterioridad a la notificación de la resolución que así lo acordaba. En último lugar discutía los concretos extremos que se mencionaban en el informe técnico elaborado por los Arquitectos municipales y que había servido para fundar la paralización.

Pues bien, la resolución se dicta al amparo de lo previsto en el art. 196 de la Ley 5/1999 y de conformidad con dicho precepto se exige que se trate de un supuesto en el que el acto de edificación que se está llevando a cabo se esté haciendo “contra las condiciones señaladas en las mismas” es decir, en las licencias. Pretende el actor que en realidad, se trata de una suspensión de la licencia que debió decidirse tras el oportuno procedimiento previsto al efecto. Se trata de una cuestión también planteada y ya resuelta en el Procedimiento Ordinario 162/06 seguido ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Zaragoza, en el que recayó sentencia 80/2007 de 27 de febrero. Del mismo modo que se decía en esta, y como se ha dicho más arriba, la potestad ejercida es la prevista en el art. 196 de la Ley 5/1999, no se trata de un supuesto en el que sea ilegal la licencia, que no se discute, sino que lo que se separa de la legalidad es la obra realizada, pues se separa de lo autorizado en la licencia. Esta circunstancia permite paralizar la obra de forma inmediata, y tras la correspondiente verificación proceder o a la demolición de lo indebidamente levantado o al requerimiento de legalización. Se trata de un mecanismo inmediato que la Ley pone a disposición de los Ayuntamientos para restablecer la legalidad urbanística infringida, que no precisa de audiencia previa, es después y “previa la tramitación del oportuno expediente” cuando se adoptan alguna de las decisiones previstas en el art. 196 a) ó b) de la Ley 5/1999, y es en ese expediente donde deberá ser oído el interesado. Añadir que se trata de un supuesto distinto al que se examina en la Sentencia 83/2004 de 18 de febrero dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 en el P.O. 172/2003 en lo relativo a

las obras de excavación, donde se contenía una referencia genérica a medidas de seguridad, mientras que en el presente se trata de unos concretos excesos de obra oportunamente concretados en los informes municipales.

SEGUNDO.- Se queja también el actor de que la resolución está ayuna de motivación y que ha tenido conocimiento de lo que sucedía una vez que ha podido examinar los informes técnicos municipales, tras la notificación de la resolución que aquí se revisa. No puede dejar de mantenerse con el acto que la resolución impugnada contiene una referencia mínima a los motivos, pero ello no implica indefensión a la parte. Pues como dice la Sentencia 80/2007 del Juzgado nº 2, antes citada: ante tal resolución podía haber esperado a la continuación del procedimiento del art. 196 de la Ley 5/1999; interponer un recurso contencioso administrativo al amparo del art. 25.1 de la LJCA, por tratarse de un acto de trámite que supone un perjuicio para el interesado. Optó el actor por esta última posibilidad, interesó y obtuvo medida cautelarísima y presentó informe técnico en el que se rebatían los distintos puntos que había indicado el informe técnico municipal. Es decir, la parte ha conocido, es posible que con algún retraso, las razones que llevaban a la Administración a resolver en la forma que lo ha hecho y ha podido hacer las alegaciones que ha estimado pertinentes y propuesto las pruebas atinentes a sus intereses, lo que lleva a concluir que no se ha producido la pretendida indefensión.

TERCERO.- Lo dicho hasta aquí permite examinar el motivo que se refiere a los concretos excesos de obra que se señalaban en el informe técnico municipal, y comenzando por la referencia hecha al aumento de superficie en la primera planta del edificio como consecuencia de la ampliación del forjado del techo de la planta baja, pasando de 304,35 metros cuadrados a 419,35 metros cuadrados según las mediciones municipales, que la parte no ha discutido, aunque la justifica en la necesidad de ampliar la estructura hasta la línea de fachada con objeto de poder contenerla, ya de que de no ser así quedaría sin arriostrar una altura de aproximadamente siete metros y a la vista del estado de deterioro de la fachada existiría grave riesgo de derrumbe. Como ya se dijo en el Auto de fecha 23/12/2005 que resolvía sobre la medida cautelar solicitada, se trataba de una solución técnica adoptada para atender un problema determinado, que según el perito que actuó a instancia de la demandante, que no es otro que el Arquitecto director de la obra, lo que permite dudar en gran medida de su objetividad e imparcialidad, ese problema no se evidenció hasta que no llegó la actuación a la fachada. Aunque sea así sigue existiendo ese incremento en la edificabilidad, y si bien es cierto que hasta que no se concluye el edificio no se sabe a ciencia cierta la edificabilidad que en total se ha consumido, también lo es que los facultativos que están actuando por encargo de la propiedad a la vista de la importante modificación que se producía en la planta primera, podían haber modificado el resto de previsiones del edificio para ajustar el proyecto a la edificabilidad permitida, pero nada de eso han hecho, limitándose, con el pretexto de dar una solución técnica a aumentar la superficie de la primera planta en más de un 35%, sin más justificación. Procede por ello desestimar el motivo correspondiente.

Respecto de la modificación de la planta de los apartamentos tipo “G” se dijo ya en el Auto de 23/12/2005, ahora debe reiterarse, porque otra cosa no se ha demostrado que se trataba simplemente de una modificación en la forma de la planta, que no constaba produjera efecto alguno, pues no constaba que se aumentara la planta, ni que se introdujeran modificaciones sustanciales, por lo que respecto de dicha actuación deberá concluirse la innecesariedad de la paralización.

Haciendo mención ahora a los medianiles con el número ...de la calle Jussepe Martínez, desde luego que no será este el momento, ni el lugar de hacer consideraciones relativas al derecho de propiedad, o sobre si dicha finca tiene servidumbres de luces o de vistas sobre la del demandante, pues en su caso, es una cuestión a ventilar en los Juzgados de Primera Instancia. No obstante el proyecto presentado, concretamente los planos visados con fecha 20/06/2001, se observa que en la zona colindante con la finca señalada como número... están grafiados de forma diferente las paredes correspondientes a los apartamentos señalados con las letras “C”; “D” y “H” colindantes con el mencionado edificio que aquella zona que

corresponde al pasillo que va desde el rellano de la escalera hasta los apartamentos “G” y “H” por lo que no puede compartirse la apreciación que hace en tal sentido la demandante. En definitiva, lo que resulta es que no consta que en la licencia se autorizase el levantamiento de dicha pared medianera, por lo que sin perjuicio de lo que pudiera resultar después, se trataba de un exceso sobre lo autorizado, y por tanto, la medida de paralización estaba ajustada.

Queda por examinar la cuestión relativa a la fachada, la cuestión de la demolición de parte de la misma, concretamente de la planta 3ª, toda la 4ª y el antepecho de bajo cubierta, es una cuestión también tratada en la Sentencia 80/2007 del Juzgado nº 2, y no procede sino tener aquí por reproducido lo que al respecto señala la mentada Sentencia.

En definitiva, salvo en lo relativo a los apartamentos correspondientes a la letra “G” para el resto de situaciones señaladas en el informe municipal estaría justificada la paralización, por lo que no queda sino confirmar la actuación impugnada por estar ajustada al ordenamiento jurídico.

Resueltos en la sentencia firme que se acaba de transcribir los distintos motivos que se vuelven a reiterar en este recurso, no queda sino rechazarlos por ya resueltos y concluir que la actividad impugnada se ajusta al ordenamiento jurídico, pues confirmado que la obra ejecutada no se ajusta al proyecto autorizado, de conformidad con lo dispuesto en el art. 196.b) de la Ley 5/1999, procedía el requerimiento efectuado por la Administración Municipal, por lo que deberá desestimarse el recurso interpuesto.

SEGUNDO.- No se aprecian motivos que justifiquen la imposición de costas procesales a ninguna de las partes por no apreciarse temeridad o mala fe en sus respectivas posturas en los términos del art. 139 de la LJCA.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación

FALLO

PRIMERO.- Desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por A.G., S.L. contra el acuerdo del Sr. Vicepresidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 23/03/2006 por la que se desestimaba el recurso de reposición interpuesto contra otra resolución del mismo Sr. Vicepresidente de fecha 26/01/2006 por la que se requería a la hoy demandante para que en el plazo de dos meses solicitase licencia para construcción de edificio, en lo que excede de la licencia urbanística concedida en expt. 3.104.504/99, en calle Jussepe Martínez de esta Ciudad de Zaragoza.

SEGUNDO.- No imponer las costas a ninguna de las partes.

Así por esta mi sentencia, contra la que se puede interponer recurso de apelación ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, dentro de los quince días siguientes a su notificación, lo pronuncio, mando y firmo.