

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento ordinario nº 53/1999**  
**Sentencia nº 111 (30-09-1999)**  
**Expte: 3.212.825/1995**

---

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

REQUERIMIENTO DE DEMOLICIÓN.

Obras construcción nave porticada y advertencia de ejecución subsidiaria.

---

**Ilmo. Sr.**  
**MAGISTRADO**

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 30 de septiembre de 1999.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:**

Recurrente D. J. C. L. S.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza.

**SEGUNDO.- Actuación recurrida:** Acuerdo de la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 27 de noviembre de 1998, apartado primero, por el que se requiere al recurrente para que en el plazo de un mes proceda a la demolición de las obras de construcción de nave porticada en T. M. BR. GRP 92, con advertencia de ejecución subsidiaria y a costa de la requerida.

**TERCERO.- Procedimiento:** Interposición del recurso el 1 de Febrero de 1999.

Demanda el 24 de marzo de 1999.

Contestación a la demanda el 27 de abril de 1999.

Apertura del proceso a prueba el 3 de mayo de 1999 en el que se practicó documental consistente en aportación del expediente de legalización y adecuación a la normativa vigente de la Nave objeto del recurso, instancia en la que se solicita licencia de obras de la misma construcción y certificados en el que se acredita el alta en el Régimen especial agrario de la Seguridad Social de los tres miembros de la Sociedad "H. L. S., S.C."

Conclusiones de la parte demandante el 9 de julio de 1999.

Conclusiones de la demandada el 20 de julio de 1999.

Visto para Sentencia el 23 de julio de 1999.

**CUARTO.- Cuantía:** Por auto de 3 de mayo de 1999 quedó fijada en superior a 3.000.000.- de ptas.

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

1. Estimación de la demanda y Nulidad acto recurrido.

2. Reconocimiento situación jurídica individualizada, reconociendo la

compatibilidad de la Nave objeto del recurso con el ordenamiento urbanístico vigente.

**Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido:**

a) Vulneración del trámite de audiencia e indefensión y del principio de la buena fe. Tras la primera actuación administrativa en el presente expediente, Acuerdo del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo de 14 de diciembre de 1995, notificado el 15 de enero de 1996, en el que se suspendía las obras y se iniciaba expediente previsto en el art. 248 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, la siguiente notificación al recurrente fue del Acuerdo de 23 de enero de 1998, en el que se ponía de manifiesto el mismo para su conocimiento y efectos. Trámite que no reúne los requisitos necesarios para entender cumplida la audiencia al interesado, por que no decía qué trámites debía efectuar, ni qué documentos aportar.

b) Vulneración del procedimiento legalmente establecido. Se inició el expediente por el Acuerdo ya dicho de 14 de Diciembre de 1995, en el que se procedía a la suspensión e inmediata paralización de las obras, ejecutadas sin licencia y se ponía en su conocimiento que sin perjuicio de otras responsabilidades se iniciaba un expediente en el que se determinaría que si las obras no son compatibles con la ordenación vigente se ordenaría su demolición y si son compatibles se le requeriría para que solicitase la preceptiva licencia, todo ello de conformidad a lo dispuesto en el art. 248 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana. Con posterioridad este artículo fue anulado por 1ª Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97 de 20 de marzo, lo que hizo revivir la Ley derogada por aquélla, y la aplicación al caso de los arts. 184 y 185 del la Ley del Suelo de 1976 (R.D. 1346/76 de 9 de abril). Pues bien el art. 185 de esta última ley de aplicación ahora al caso, dado que la obra, según consta, ya ha terminado obliga al requerimiento previo de legalización antes de proceder a la demolición de lo construido (art. 184.3) y es precisamente este requerimiento previo el que no se ha dado.

c) La nave es compatible con el ordenamiento urbanístico vigente, de conformidad al art. 6.2.9.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Zaragoza, dado que se trata de un almacén agrícola de uso permitido en Suelo no urbanizable de protección del regadío.

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

Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

**Resumen de los motivos de oposición al recurso:**

a) No es incorrecto el trámite de audiencia concedido, ni es razonable ni comprensible que no comprendiese el alcance del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística arbitrado.

b) No existe la exigencia procedimental que se postula de requerimiento de legalización cuando las obras están terminadas, tras el inicial requerimiento de inmediata paralización de las obras antes de su terminación. Las nulidades de pleno derecho por ausencia de procedimiento deben ser aplicadas con prudencia y evitando actuaciones abusivas de derecho.

c) La orden de demolición es una exigencia legal, tras la desatención del recurrente en la solicitud de licencia.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.**— A diferencia de lo que sostiene la Administración demandada en la contestación a la demanda, el acto inicial del restablecimiento de la legalidad urbanística que consta en el expediente —Acuerdo del Tte de Alcalde de 14 de diciembre de 1995 (folio 5)— no requería al recurrente para que solicitase la oportuna licencia. Tal y como se lee de su contenido que no es sino copia del art. 248 del entonces vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/92 de 26 de junio) se le requería para la inmediata suspensión y paralización de las obras y se le advertía que se iniciaba un expediente de cara a: a) Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, ordenar su demolición y b) si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente, requerirle. para en el plazo que estableciera la legislación aplicable, o en su defecto en el de dos meses, solicite la preceptiva licencia.

El citado expediente, que se advertía al recurrente iba a iniciarse y que debía determinar la posibilidad o no de legalización de las obras, se vio perjudicado en cuanto a las normas que habilitaban el procedimiento a seguir, por la Sentencia del Tribunal Constitucional nº 67/97 de 20 de marzo, que anuló el citado artículo 248 de la Ley del Suelo de 1992, determinando la vigencia de la antigua Ley del suelo (R.D 1346/76 de 9 de abril y en concreto de los arts. 184 y 185 en lo que al restablecimiento de la legalidad urbanística se refiere.

Así las cosas y aún cuando la Administración dio trámite de audiencia al recurrente, para que se instruyese del expediente (folios 15 a 19) — en el cual no se le hacía requerimiento alguno—, lo cierto es que cuando aquella dictó el acto, que aquí es objeto del recurso, ordenó la demolición de la obra “por no haber solicitado la licencia preceptiva” y en fundamento del art. 184.3 de la citada Ley de 1976, que establece que si en el plazo de dos meses desde el requerimiento (art. 184.2) no se ha solicitado la licencia, o no se han ajustado las obras a las condiciones señaladas el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras. Demolición que por el cambio en la normativa de aplicación, no venía precedida de un requerimiento expreso para la legalización de las obras y por tanto carecía del fundamento legal para ser adoptada, como bien alega la Administración “la mera desatención del requerimiento efectuado para la solicitud de licencia”.

Sólo en aquellos supuestos en que es patente que no va a ser posible legalizar las obras, la Jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS de 29 de octubre de 1994) excusa del necesario requerimiento previo de legalización. Pero en el presente caso y a pesar de que en el acto recurrido se dice que la obra es ilegalizable (folio 20), es claro que dado el uso de la nave, pudiera serlo si cumplierse todos los requisitos (límites a las fincas, linderos, condición como agricultores de los titulares...) que se establecen en el Plan General de Ordenación Urbana.

Procede en consecuencia la nulidad del acto recurrido, con el alcance en que aquí se recurre, tal y como ha entendido el Tribunal Supremo (STS 24 de

febrero de 1997) y los Tribunales Superiores de Justicia (STSJ de Madrid de 21 de mayo de 1998) en supuestos análogos.

**SEGUNDO.**— La pretensión suscitada en la demanda para que se declare la compatibilidad de la obra con el ordenamiento urbanístico vigente, no ha sido solicitada con anterioridad al recurso en vía administrativa (la solicitud de licencia de obras y legalización del proyecto se presentó en el Ayuntamiento el 20 de Abril de 1999) por lo que no puede ser objeto de pronunciamiento en la presente sentencia, en la que el objeto del recurso lo constituye la orden de demolición.

**TERCERO.**— De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, no se infieren méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

### **FALLO**

Estimar en parte el presente recurso nº 53/99, y:

**PRIMERO.**— Declarar no ser conforme a derecho la actuación recurrida que en consecuencia se anula.

**SEGUNDO.**— Desestimar el resto de las pretensiones suscitadas en cuanto no se acomoden al anterior pronunciamiento.

**TERCERO.**— No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso.