

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento ordinario nº 236/2003. Sentencia nº 115 (16-03-2004)**

---

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

ORDEN PARALIZACIÓN OBRAS DE REFORMA DE EDIFICACIÓN.  
CONSOLIDACIÓN Y REFORZAMIENTO DE MEDIANIL.

Obras sin licencia.

Falta de Requerimiento previo.

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 16 de marzo de 2004, 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 “V.yC. E., S.L.” representada por la Procuradora D<sup>a</sup> M.J.F.H. y defendida por el Letrado D. P.J.C.H.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D<sup>a</sup> N.C.A. y defendido por el Letrado de sus servicios jurídicos D. F.R.T.

**SEGUNDO.- Actuación recurrida:** Resolución de 17 de marzo de 2003 del Teniente de Alcalde Delegado del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza que ordena la inmediata paralización de las obras de reforma de edificación en C/ Antonio Agustín (exp. 256.565/2003).

**TERCERO.- Procedimiento:** Interposición del recurso el 11 de abril de 2003.

Demanda el 11 de junio de 2003.

Contestación a la demanda el 17 de julio de 2003.

Apertura del proceso a prueba el 3 de septiembre de 2003 no practicándose prueba alguna.

Concluso para Sentencia el ... de diciembre de 2003.

**CUARTO.- Cuantía:** Indeterminada.

**QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:** 1. Estimación de la demanda y Nulidad del acto recurrido.

2. Imposición de costas a la Administración demandada.

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

La empresa recurrente es propietaria del edificio sito en C/ Antonio Agustín colindante con el edificio de la C/ Heroísmo. A la Comunidad de este edificio se le ha ordenado realice obras de reparación de medianería por Resolución de 21 de octubre de 2002 (exp. 730.859/2003) que no han sido ejecutadas, ni por la Comunidad, ni por el Ayuntamiento de forma subsidiaria. Ello ha llevado a un deterioro progresivo que ha obligado a la entidad actora a realizar obras de consolidación y reforzamiento del medianil, dado que la situación era de peligro según informe aportado del Arquitecto D. P.S.J. Las obras a realizar son urgentes, sino se quiere que se desplome el edificio y obedecen a la obligación de todo propietario de mantener en condiciones de seguridad las propias edificaciones.

**SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada:** Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

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

El requerimiento de paralización efectuado está basado en el art. 196 de la

Ley Urbanística de Aragón dado que se trata de una obra (cualquiera que ésta sea, dado que también se niega que la obra sea exclusivamente la de reforzamiento de la medianera) sin licencia. Y también para este tipo de obra se precisa de licencia.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** El art. 196 de la Ley Urbanística de Aragón establece el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto las obras y usos que estén en curso de ejecución, imponiendo la inmediata paralización de los actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución.

La primera consecuencia que podemos extraer de este precepto -en relación al caso- es que si existe “orden de ejecución” no procede la paralización de las obras, con independencia de que se haya solicitado o no licencia específica por parte del que realiza la obra y ello no sólo porque expresamente viene establecido en el citado precepto, que diferencia los supuestos de obras amparadas con licencia y amparadas con orden de ejecución, sino porque las órdenes de ejecución no precisan de licencia para llevarlas a efecto. No están enumeradas dentro de los actos sujetos a licencia (art. 172 de la LUA) y el art. 188.1 de la LUA obliga a presentar proyecto o documentación técnica para que el Ayuntamiento compruebe que la obra realizada se adecúa a lo ordenado, pero no impone la petición de licencia.

En el presente caso el Ayuntamiento dictó orden de ejecución de obras para la reparación de la medianería existente en solar de la C/ Heroísmo en fecha 21 de octubre de 2002 (folio 14), por tanto en la medida en que la paralización objeto de este proceso impida la reparación de esta medianería y sólo en este caso se debe considerar contraria a derecho. Pues como se ha indicado sí existe orden de ejecución (y aquí es irrelevante a quién se haya obligado a la ejecución y además es una medianera que afecta a la recurrente y a la Comunidad de Propietarios) es contraria al art. 196 la paralización de obras amparada por ésta. La recurrente alega y no se niega por la contraparte y además se basa en el informe del arquitecto Sr. S.J. que aporta, en el que se indica que las obras son exclusivamente éstas de reparación de la medianería.

**SEGUNDO.-** Pero es que además el art. 196 establece que una vez ordenada la paralización se procederá bien a cesar en las obras, porque las mismas sean contrarias al ordenamiento urbanístico o bien a requerir la presentación de licencia en plazo de dos meses, con la advertencia para el supuesto de que no se presentase esta petición de que será el propio Ayuntamiento el que realizará esta documentación a costa del interesado para pronunciarse sobre la legalidad de la actuación. Y sólo en el caso de que las obras no sean compatibles procederá la cesación definitiva.

En el expediente sólo consta la paralización y no consta ni que las obras a realizar fuesen incompatibles con la legalidad, ni requerimiento alguno para que la empresa presentase licencia o al menos como se ha indicado “proyecto técnico” de cumplimiento de la orden de ejecución.

Todo hace indicar que las obras a ejecutar -no la rehabilitación del edificio, sino la colocación de vigas y el reforzamiento del medianil- no sólo son legales (en la medida que van a evitar el colapso de edificio) sino adecuadas y pertinentes pues pretenden cumplir la orden de ejecución del Ayuntamiento. Por no requerir de presentación a la empresa actora también ha de anularse la resolución impugnada.

**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 el presente recurso nº 236/2003, interpuesto por la Procuradora D<sup>a</sup>. M.J.F.H. en nombre y representación de V.Y C. E., S.L. y en consecuencia:

**PRIMERO.-** Declarar no ser conforme a derecho la actuación recurrida en la

medida en que ordena la paralización de las obras de reparación de la medianería del edificio sito en C/ Heroísmo y solar contiguo y en la medida en que no hubo requerimiento de presentación de licencia o proyecto de ejecución de orden.

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

Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de apelación (art. 81 de la LRJCA) ante este Juzgado dentro de los quince días siguientes a su notificación, por escrito que deberá reunir los requisitos establecidos en el art. 85 de la Ley.

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 nº 1 de Zaragoza.