
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 72/2003. Sentencia nº 133 (26-03-2004)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

ORDEN DE PARALIZACIÓN DE OBRAS EN EJECUCIÓN NO AJUSTADAS A CONDICIONES DE LA LICENCIA URBANÍSTICA.

Solicitud de indemnización de daños y perjuicios.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 26 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 "A., S.L." representada por el Procurador D. J.A.G.M. y defendida por el Letrado D. M.A.C.C.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D^a. N.C.A. y defendido por la Letrado de sus servicios jurídicos D^a. M.J.P.S.

SEGUNDO.- Actuación recurrida: Resolución de 9 de enero de 2003 del Teniente de Alcalde Delegado del Area de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza que desestima el recurso de reposición interpuesto contra anterior Resolución de 11 de noviembre de 2002 por la que se ordena la inmediata paralización de las obras en ejecución en C/ Emilio Castelar, por no ajustarse a la licencia concedida. (exp. 1.198.290/2002).

TERCERO.- Procedimiento: Interposición del recurso el 20 de febrero de 2003.

Demanda el 12 de junio de 2003.

Contestación a la demanda el 11 de julio de 2003.

Apertura del proceso a prueba el 15 de julio de 2003 practicándose prueba pericial contable por D. J.C.E.V., E. y Cia. y pericial técnica arquitectónica por el Arquitecto D. A.M.A.

Conclusiones de la parte actora el 4 de diciembre de 2003.

Conclusiones de la Administración demandada el 23 de diciembre de 2003.

Concluso para Sentencia el 26 de diciembre de 2003.

CUARTO.- Cuantía: 27.415,12 euros.

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

2. Reconocer el derecho de la actora a que sea indemnizada por los daños y perjuicios ocasionados por la ilegal paralización de las obras en 27.415,12 euros.

3. Imposición de costas a la Administración demandada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) La empresa recurrente es propietaria de una nave situada en un local esquina Avda Cesáreo Alierta con la C/ Moor de Fuentes y C/ Emilio Cautelar respecto de la que solicitó licencia de obras para remodelación de fachada y consolidación estructuras que fue concedida por el Ayuntamiento por Resolución de 23 de marzo de 2001. Iniciadas las obras fueron objeto de denuncia por vecinos del inmueble y tras los informes que constan en el expediente se dictó el acto recurrido por el cual se procede a la paralización de las obras por excederse las realizadas de la licencia concedida. Por Resolución de 20 de marzo de 2003 se requirió a la actora

para que solicitase en término de dos meses la oportuna licencia para regularizar las obras que exceden de la otorgada.

b) Entiende la recurrente que los actos recurridos son contrarios a derecho dado que hay un déficit de motivación pues sólo tras la oportuna investigación del Letrado actuante se ha podido conocer las causas por las cuales las obras ejecutadas exceden de la licencia concedida. Ello le ha generado indefensión.

c) La entidad recurrente hace un análisis de los informes que constan en el expediente (de 12 de julio y de 7 de noviembre de 2002) y concluye que las obras realizadas no exceden de la licencia concedida pues todas las obras estaban comprendidas en la licencia y no se altera ni la edificabilidad, ni los cerramientos, ni el volumen. El aljibe y el antepecho perimetral estaban en los proyectos y no estaban ni la construcción del doble pilar a la C/ Moor de Fuentes, ni el nuevo suelo, pero estas dos innovaciones no son infracciones urbanísticas y cabía que se hicieran constar en el certificado final de obra (art. 8.4.4.a) de las Ordenanzas Generales de Edificación).

d) Considera que las obras realizadas estaban incluidas en la licencia y entran dentro del concepto de consolidación posible para este edificio fuera de ordenación (art. 1.1.6.2 del PGOU de 1986)

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

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

a) El requerimiento de paralización efectuado está basado en el art. 196 de la Ley Urbanística de Aragón dado que se trata de la ejecución de una obra ejecutada excediéndose de la permitida en la licencia.

b) Considera que se trataba de una nave respecto de la cual sólo cabían obras de consolidación de estructura y nueva fachada y las obras a realizar determinaron la demolición total y construcción de una nueva nave. También consta una doble hilera de pilares que no se aprobó en el proyecto.

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 o también la paralización de obras y usos efectuadas en contra de las condiciones de la licencia, donde debernos incluir aquellas que se exceden de las condiciones establecidas.

Siendo éste el precepto utilizado por la Administración para la paralización de las obras objeto del recurso la cuestión que ha de resolverse aquí es si efectivamente las obras realizadas excedían o no de las permitidas por la licencia.

SEGUNDO.- Antes de ello se plantea por el recurrente una cuestión de forma relativa a que la resolución que se impugna no ha sido convenientemente motivada y que le ha ocasionado indefensión.

Ha de reconocerse que efectivamente esto es así y que por la mera lectura de la resolución recurrida no se puede saber, en qué se exceden las obras y por qué las mismas han ido más allá de lo que autorizaba la licencia. Como bien alega la parte en demanda ha de acudir a los informes obrantes en el expediente y podría añadirse que a la lectura conjunta de todos ellos para conocer la causa de la paralización.

Esta forma de proceder de la Administración que además no ha venido salvada por una motivación “in aliunde” incorporando los informes precisos (art. 89.5 de la Ley 30/92) no se aviene a derecho, sin embargo no puede determinar la nulidad de la resolución impugnada.

Sabido es que los defectos de forma sólo conllevan la nulidad del actuar administrativo cuando se haya generado indefensión (art. 63.2 de la Ley 30/92) y en este caso no se puede admitir ésta, cuando bien que por haberlos solicitado antes, la

parte ha tenido a la vista todos los informes obrantes en el expediente y ha podido incluso formalizar con carácter previo a este recurso judicial el oportuno recurso en vía administrativa.

Si a lo razonado unimos la circunstancia de que se ha de ser especialmente cauteloso en la anulación de resoluciones administrativas por vicios formales, más en aquellos casos en que sólo procedería la retroacción del procedimiento, cuando es presumible que la Administración vuelva a dictar el mismo acto, no procede sino la desestimación de este motivo alegatorio.

TERCERO.- Se impone por tanto el estudio del fondo del asunto y ha de indicarse que la decisión final ha de ser claramente desestimatoria de la pretensión que se actúa pues ha sido refrendada en esta vía judicial la resolución administrativa que ha sostenido el exceso en la ejecución de la licencia y por ende la paralización de la obra.

La licencia fue concedida expresamente para consolidación de la estructura y para la remodelación de la fachada, así viene reseñado en el informe técnico de 30 de marzo de 2000 (folio 20 de la ampliación) y en la propuesta del Servicio de Intervención Urbanística de 8 de marzo de 2001 (folio 27) y ello porque el edificio una nave de estructura metálica de una planta situada en la esquina de Cesareo Alierta con Moor de Fuentes y Emilio Cautelar es un edificio preexistente al PGOU de 1986 y evidentemente al nuevo Plan vigente en la actualidad, sobre el que cabe realizar obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación respecto de usos permitidos según el art. 1.1.16.2 del PGOU. En la memoria de la licencia así se expresa cuando se dice que se va a actuar sobre la fachada en su totalidad, pero manteniendo la estructura del edificio y consolidando sólo parte de esta estructura. En el plano 8 consta que sobre la estructura no se actúa.

Siendo este el objeto de la licencia no debe extrañar que desde el inicial informe del Servicio de Inspección de 16 de octubre de 2001 (folio 2 ampliación) se dijera que la obra no se ajusta a la licencia de obras dado que se trata de una obra de nueva planta y ello además de otras diferencias con la licencia como es la línea de pilares situada en segunda línea no rematados con la línea con la que se ha rematado los de la primera línea. No por otra razón el servicio de Inspección reitera en su informe de 12 de julio de 2002 que es el Servicio de Intervención Urbanística (el que dio la licencia en base al art. 1.1.6.2 del PGOU de 1986) el que debe informar sobre esta cuestión.

A esta conclusión llega también el perito judicial informando que la licencia se concedió para remodelación y consolidación y que por tanto no se podía proceder a la demolición de la nave en su totalidad para construir una nueva, ocupando la misma planta que la anterior y ello no sólo como se sostiene en los informes porque las normas aludidas sólo permiten obras de consolidación y en ningún caso demolición y nueva construcción, sino también porque añade una cuestión referida sólo de soslayo en los distintos informes, se solicitó por el Servicio de Inspección informe al Servicio de Información Geográfica, que aporta plano de la anterior nave y plano de las alineaciones con el Plan nuevo, pero no consta acta de replanteo. Y es que el Perito en su pregunta primera ya indica que al demoler el edificio anterior y construir uno nuevo tiene que respetar las nuevas alineaciones y no puede seguir sujeto a las alineaciones anteriores. Para hacer lo que hizo y también por esta causa debió pedir nueva licencia, no bastando la concedida.

Además el perito en la segunda pregunta señala con claridad que el proyecto no contempla el derribo y que por tanto al derribar la anterior nave se han realizado obras nuevas y distintas de las autorizadas. En la pregunta tercera dice que la altura del edificio en su parte más alta es superior a la nave anterior. Que el antepecho y aljibe sí constan (preguntas 4 y 5) pero que no constando en la licencia el derribo, las obras de demolición y nueva construcción exceden de la licencia de forma que la nueva construcción precisa nueva licencia (pregunta 6) entre otras cosas para justificar la nueva alineación.

CUARTO.- De todo lo razonado puede concluirse que para las obras

realizadas y con independencia de que pudieran ser legalizadas o no, lo evidente es que precisaba de una nueva licencia, no viniendo amparadas por la concedida y no siendo -como se aduce en demanda- meras modificaciones arquitectónicas a reseñar en la certificación final de obra.

Por ello la Administración abre expediente disciplinario y en atención al art. 196 que 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, requiere para que se presente nueva licencia para que en el caso de que las obras finalmente no sean compatibles proceder a la demolición de las mismas.

Debe por tanto desestimarse el recurso y denegarse la indemnización al ser conforme a derecho la actuación recurrida.

QUINTO.- 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

Desestimar el presente recurso nº 72/2003, interpuesto por el Procurador D. J.A.G.M. en nombre y representación de A., S.L. y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar ser conforme a derecho la actuación recurrida que se confirma, desestimando la pretensión indemnizatoria que se insta.

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 nº1 de Zaragoza.