

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento ordinario nº 199/2005-AM**  
**Sentencia nº 14 (15-01-2007)**

---

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

RESTABLECIMIENTO DE LEGALIDAD URBANÍSTICA. REQUERIMIENTO.

Adaptación de obras a licencia concedida.

Desestimación causa inadmisibilidad por extemporaneidad.

Procedimiento administrativo: cómputo plazos.

Licencia concedida conforme a Derecho y ajustada a los datos aportados por el particular.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Javier Albar García

En Zaragoza, a quince de enero de dos mil siete.

El Sr. D. Javier Albar García, Magistrado-Juez de Contencioso Administrativo nº 2 de Zaragoza y su Partido, habiendo visto los presentes autos de procedimiento ordinario 199/2005-AM seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente C.2000, S.L., representada por la Procuradora Sra. G.F. y asistida por el Letrado Sr. B.I. y de otra el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representada por la Procuradora Sra. C.A. y asistida por el Letrado Sr. N.C. sobre adaptación edificio licencia concedida, y,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**– Que mediante escrito de fecha 04-05-05 se interpuso por C.2000, S.L recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación:

“Acuerdo del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 28.12.04 (Expte. 1.198.780/2004) por el que se requería a la sociedad C.2000, S.L. a fin de que procediese a la adaptación del edificio a la licencia concedida en Expte. 3.103.367/98 en c/ Izuzquiza, Román; así como contra el acuerdo adoptado el 22-02-05 por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra el primero”.

Acordándose incoar procedimiento ordinario, el cual debería sustanciarse conforme a lo dispuesto en el art. 45 y ss. de la JCA, 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 auto de fecha 30-09-05 se acordó fijar la cuantía del recurso en indeterminada.

Recibido el procedimiento a prueba, por la actora se solicitó determinada documental y pericial, admitiéndose toda la propuesta y practicándose la misma como es de ver en autos.

En cuanto a la pericial, y una vez aceptada la misma por el perito designado Sr. A.E., se presentó escrito por la actora en fecha 22-12-05 en el que solicitaba se sustituyese la misma por una de iguales características que debía efectuarse en el Procedimiento nº 283/05 tramitado ante el Juzgado nº 1.

Tras ampliarse el periodo probatorio y, dado que el Ayuntamiento de Zaragoza mostró su conformidad con la solicitud de la recurrente, se acordó tener por renunciada a la pericial solicitada, la cual se sustituiría por la que se practicara ante el Juzgado nº 1, debiendo traerse testimonio de la misma.

Tras suspenderse el procedimiento hasta que se practicara dicha pericial, finalmente se aportó testimonio de dicha prueba por la actora en fecha 16-11-06. Alzándose la suspensión de los autos y confiriendo traslado a las partes para conclusiones, constando unidos los respectivos escritos presentados.

**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 del Ayuntamiento de Zaragoza de 22-2-2005 que confirmó en resolución de recurso de reposición el de 28-12-2004 por el cual se había ordenado a la recurrente que se ajustase a la licencia concedida en el expediente 3.103.367/98 en la calle Ramón Izuzquiza, al haberse excedido de la misma en los términos previstos en el informe de 22-10-2004.

Se alega que con ocasión de la licencia de ocupación no puede examinarse la legalidad de la licencia ni el ajuste al planeamiento, y menos al planeamiento vigente si se libró aquella con base en un planeamiento anterior, además de que considera que los defectos producidos tienen su origen en la menor superficie del solar, de 166,82 m<sup>2</sup> según la licencia y de 158,86 m<sup>2</sup> según el plano de final de obra, conocida por el Ayuntamiento, no obstante lo cual se concedió la licencia.

Se opone inadmisibilidad por extemporaneidad.

**SEGUNDO.**– Debe rechazarse dicha extemporaneidad en cuanto la resolución fue notificada el 4-3-2005. Los dos meses de plazo concluían el 4-5-2005, puesto que es reiterada la jurisprudencia que considera que empieza

a computarse el plazo al día siguiente, en este caso el 6, y que acaba en el mismo día equivalente de los dos meses siguientes al del día de la notificación. Si a ello se suma que el TSJA viene admitiendo la aplicación del art. 135 de la LEC 2000 en nuestro procedimiento —siendo ya una cuestión pacífica, pese al criterio inicialmente contrario de estos Juzgados de Zaragoza, es decir que se permite la presentación hasta las quince horas del día siguiente— es evidente que hasta el 5-5-2005 se podía presentar el recurso, y fue presentado tal día.

**TERCERO.**— Debe aclararse que no se está discutiendo la concesión de la licencia de primera ocupación, sino que, bien con ocasión de la misma, bien con ocasión de una denuncia, se detectó una serie importante de deficiencias de todo tipo, informe de 22-10-2004, folio 10 del expediente, que el Ayuntamiento entendió que no se ajustaban a la licencia concedida, debiendo en primer lugar examinarse si tales deficiencias existían y después las consecuencias jurídicas que de ello puedan derivarse.

**CUARTO.**— En relación con tal existencia, el informe del perito, Sr. S.G., realizado en el recurso PO 283/2005 del Juzgado nº 1, en relación con la sanción impuesta de forma consecuente a la presente resolución —y testimoniados en nuestro procedimiento— ha venido a confirmar, en sustancia, los defectos apreciados en tal informe. Así, en cuanto a la superficie, incluso considera que es menor tanto a la plasmada en la licencia, 166,82 m<sup>2</sup>, a la del Plano Final de Obra, 158,86, a la del informe del arquitecto Sr. U., 159,24, siendo de 154,06, prácticamente idéntica a los 154,27 que se midieron en un acta de alineaciones y rasantes, que la fijaba en 154,27 m<sup>2</sup>. Ello hace, en primer lugar, que la superficie edificable, máxima, de 2,75 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup>, sea de 458,76 m<sup>2</sup> en la licencia, cuando según los 158,86 m<sup>2</sup> del Plano Final de Obra sería de 436,86 m<sup>2</sup>; y según la media del perito, muy similar a la de alineaciones, de 423,66 m<sup>2</sup>, siendo en realidad de 499,83 m<sup>2</sup> (por cierto superior a la máxima según la medición del proyecto, 166,82 m<sup>2</sup>, que es la superficie mayor de las manejadas, siendo dicha edificabilidad real de 499,83 m<sup>2</sup> correspondiente a un solar de 181,75 m<sup>2</sup>), habiendo un exceso de 79,17 m<sup>2</sup> de edificabilidad, así como un correlativo aumento en, la ocupabilidad, sobre todo en planta baja, de un 6,65 %, siendo poco relevante en las otras tres plantas 0,98 %.

En segundo término, se incumplen las dimensiones mínimas del patio interior, que, debía de ser igual o inferior a 9 m<sup>2</sup> y es de 8,56 m<sup>2</sup>, así como las dimensiones de las habitaciones, en concreto la sencilla de la planta 1ª y 2ª las cocinas de las tres plantas, el estar-comedor de la 3ª hay zonas de paso con alturas notablemente inferiores a 2 metros (1,85 y 1,77 m). Igualmente, las piezas de garaje no tienen las dimensiones mínimas, ni la rampa, ni, el acceso, ni el gálibo, siendo además excesiva la pendiente.

En otro orden de cosas, los peldaños de las escaleras no son regulares y alturas de contrahuellas excesivas, además de irregulares, rellanos con fondo inferior, etc.

**QUINTO.**— Todos estos defectos no son defectos de la licencia la cual se concedió con base en la dimensión que venía dada por los planos y por la memoria 166,82 m<sup>2</sup>, folio 23 del expediente, la cual permitía el ajuste de las medidas mencionadas. Por tanto, no es que estemos ante una licencia que concede más de lo que debe, con conocimiento por quien la concede de los datos —como lo sería si, presentándose una medida de solar de 154,04 m<sup>2</sup> ó 154,27 m<sup>2</sup>, se hubiesen establecido unas superficies de ocupación y de edificabilidad que se correspondiesen a los 166,82 m<sup>2</sup> y se hubiesen aceptado por el Ayuntamiento, ya que en ese supuesto sí se podría decir que la licencia lo había concedido y por ello no se podría ordenar el ajuste a las normas legales sin previamente anular la licencia.

Por el contrario, se presentaron unos primeros planos, con base en los 166,82 m<sup>2</sup>, acompañados del acta de alineaciones que fueron objeto de un informe de 20-8-1998, en el cual decía en primer término, además de otras muchas deficiencias que se debía de resolver la discrepancia entre las medidas de solar según el proyecto, 166,82 m<sup>2</sup> y el acta de alineaciones y rasantes, 154,27 m<sup>2</sup>. Por cierto que muchas de las determinaciones posteriores eran en relación a las medidas mínimas, como los puntos 4,10 ó 15.

Ante ello, la recurrente presentó de nuevo planos y memoria sin presentar en ese caso el acta de alineaciones. Volvió presentar las mismas medidas tanto en los planos como en la memoria, ver folios 49 y 52 del expediente presentado con prueba, referido a la memoria del proyecto visado el 1-10-1998, con las teóricas correcciones que deberían dar respuesta al informe de 20-8-1998, o el plano del folio 208, visado el 2-10-1998, en el cual constan los 166,82 m<sup>2</sup>. Es éste el plano que en su caso, debe de considerarse para valorar la conducta de la recurrente, no el acompañado por el letrado municipal con su escrito de conclusiones, pues el mismo se refiere a plano inicial, visado en mayo. Cierto que en anotaciones a bolígrafo, cuyo origen se desconoce, constan las medidas de acta de alineaciones, pero debería de haberse acompañado un expresa referencia, al menos en la memoria, a la resolución total discrepancia entre las medidas del proyecto y las del acto de alineaciones. Lejos de ello, la parte aportó las mismas medidas iniciales, lo que permitía sobreentender a Ayuntamiento, en un momento en el que el PGOU no obligaba a aportar un acta de alineaciones y rasantes, y tras eliminar la presentada inicialmente, que la discrepancia se había resuelto en el sentido de considerar correcta la superficie de 166,82 m<sup>2</sup>. De hecho, el nuevo proyecto contenía modificaciones como el presupuesto, ver folio 125 del expediente aportado con prueba, en relación con el presentado anteriormente, folio del mismo expediente.

En todo caso, esta última cuestión podría ser relevante efectos de determinar la responsabilidad última, ya que lo relevante a nuestros efectos es que se concedió una licencia con unas superficies que permitían cumplir las medidas mínimas en diversas cuestiones, y que tales superficies no son reales dato que conocía la recurrente, con lo cual no se puede cumplir las medidas mínimas impuestas por la normativa, por lo que no puede excusarse, para no cumplir con

el requerimiento de ajuste a la licencia en tal discrepancia en las superficies iniciales, ya que, debe de insistirse, la licencia se concedió por el Ayuntamiento con base en unas superficies basadas en la del solar, 166,82 m<sup>2</sup>, que la recurrente hizo ver que consideraba que eran reales, con lo cual la inferior superficie del solar no puede servir de justificación par incumplir unas medidas que, según los planos, no se incumplían, bastando con examinar esos planos visados en octubre de 1998 (folio 209) para comprobar, por ejemplo, que el patio cumplía con los 9 m<sup>2</sup>, o que los rellanos cumplían con el círculo de 1,20 m de diámetro.

Por todo ello, procede desestimar el recurso y confirmar la resolución recurrida.

**SEXTO.**– 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 C.2000 S.L. contra el Acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 22-2-2005 que confirmó en resolución de recurso de reposición el de 28-12-2004 por el cual se había ordenado a la recurrente que se ajustase a la licencia concedida en el expediente 3.103.367/98 en la calle Ramón Izuzquiza, al haberse excedido de la misma en los términos previstos en el informe de 22-10-2004, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.