
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 344/1999
Sentencia nº 151 (05-04-2000)

TEMA. DISCIPLINA URBANÍSTICA

ORDEN DE EJECUCIÓN. OBRAS.

Requerimiento adaptación de fachada.

Local en Centro Histórico según Normas Plan General.

Advertencia de ejecución subsidiaria.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza, a 5 de abril de 2000, 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 D. J. J. M.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza.

SEGUNDO.- Actuación recurrida: Acuerdo de la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 22 de enero de 1999, apartado primero, por el que se requiere al recurrente para que en el plazo de un mes proceda a adaptar la fachada del local sito en C/ Coso, según lo prevenido en el art. 3.3.2 del PGOU de 1986, con advertencia de ejecución subsidiaria y a costa de la requerida (exp. 3.096.099/95).

TERCERO.- Procedimiento: Interposición del recurso el 22 de abril de 1999.

Demanda el 14 de julio de 1999.

Contestación a la demanda el 29 de octubre de 1999.

Apertura del proceso a prueba el 8 de noviembre de 1999 en el que se practicó documental consistente en petición de oficios al Ayuntamiento de Zaragoza y testifical.

Conclusiones del recurrente el 21 de febrero de 2000.

Conclusiones de la Administración demandada el 29 de febrero de 2000.

Concluso para Sentencia el 1 de marzo de 2000.

CUARTO.- Cuantía: 500.001 ptas.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:

1.- Estimación de la demanda y Nulidad acto recurrido.

2.- Imposición de las costas a la Administración demandada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido:

a) El recurrente arrendó un local de negocio en la C/ Coso de esta ciudad en enero de 1995. Solicitó licencia para el cambio de rótulo y para la limpieza de las placas de mármol de la fachada, así como para ejercer la actividad de negocio fotográfico. Que de la citada solicitud ha derivado, la actuación que aquí se recurre en la que se le requiere para la realización de una reforma de la fachada, recuperando la fachada original de piedra, (retirando las placas de mármol) y los vanos originales.

b) La citada actuación considera ha sido dictada con vulneración del trámite de audiencia y falta de notificación de todas las actuaciones anteriores a la recurrida. Considera que el requerimiento objeto del recurso es disconforme a derecho por que no ha sido denegada la licencia solicitada, fue concedida licencia de apertura y no cabe exigir ahora al recurrente la realización de obras, cuando debido al calado de las mismas, no era necesaria la petición de licencia, que además en lo referido a la licencia de obras no ha sido denegada.

c) Que no se identifican las obras que le son exigidas y que hay falta de motivación de las resoluciones en que se impone esta obligación.

d) Prescripción de la acción para proceder contra el recurrente

SEXO.- Pretensiones de la Administración demandada:

1. Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

2. Imposición de las costas al recurrente.

Resumen de los motivos de oposición al recurso:

a) Ha existido por parte del recurrente renuncia a la recepción de las notificaciones, de las distintas resoluciones que constan en el expediente. Por lo que no hay vulneración del principio de audiencia. La resolución no cuestiona el estado de la fachada con anterioridad a la petición de licencia, sino que es ejercicio de la potestad de la Administración para recuperar la legalidad urbanística.

b) Está suficientemente acreditada la exigencia de la adecuación de la fachada a la legalidad urbanística y las obras que debe realizar, según dispone el art. 3.3.2 y 3.3.5, que no son otras que recuperar la fachada inicial.

c) No existe prescripción de esta acción que es un plazo de prescripción y no de caducidad. No ha transcurrido el plazo previsto en el RDL 16/81 de cuatro años para entender prescrita la acción, entre las distintas actuaciones administrativas.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Aunque parece ser que el presente expediente se inició en virtud de denuncia de la Policía Local en la que se daba cuenta de que el recurrente realizaba obras en la fachada del local, cuando se encontraba en trámite la concesión de la licencia —no consta la citada denuncia en el expediente—, lo cierto es que de lo actuado en el mismo se desprende que se dictó un requerimiento de paralización (Resolución del Tte de Alcalde de 9 de enero de 1996 —folio 9), como si de una obra realizada sin haber solicitado licencia de obras se tra-

tase, requerimiento que no llegó a ser regularmente notificado al actor, dado que fue rehusado por un empleado del negocio y no por el interesado— como exige el art. 59.3 de la Ley 30/92 y aunque fuese considerado como un intento de notificación, posteriormente no fue notificado de forma edictal (art. 59.4 de la Ley 30/ 92) .

Pero es que además el citado acto inicial del restablecimiento de la legalidad urbanística que consta en el expediente, 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 vió 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 (folio 17 a 19), —en el cual no se le hacía requerimiento alguno—, lo cierto es que cuando dictó el acto, que aquí es objeto del recurso, ordenó la realización de unas obras en la fachada — en concreto la recuperación de la fachada antigua—, 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 aquí y por el cambio en la normativa de aplicación, no venía precedida de un requerimiento expreso para la legalización de las obras, tanto por que el contenido de la paralización no instaba a la legalización, como porque éste acto no fue notificado y por tanto carecía del fundamento legal para ser adoptada

Se da por tanto esa falta de audiencia, ese requerimiento previo de legalización o de petición de licencia y procede en consecuencia la nulidad del acto recurrido, en 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.— Pero es que además y a pesar de que esa ha sido la tramitación del expediente administrativo, se muestra igualmente claro, que aún que se hubiera seguido el procedimiento que legalmente era exigible, dado que a pesar del requerimiento realizado el recurrente según manifiesta sí solicitó licencia de

obras —precisamente en atención a su petición, fue incoado el procedimiento en el Servicio de Disciplina Urbanística—, tampoco hubiera sido posible la actuación que aquí es objeto de recurso, dado que si ya se ha solicitado licencia, sólo es posible actuar en recuperación de la legalidad urbanística, si la licencia se ha denegado (art 184.3 de la Ley del Suelo de 1976) y a pesar de haber sido requerida expresamente la Administración para su aportación, no consta que la licencia de obras se haya denegado. Es más lo que consta es que se ha concedido licencia de apertura (Resolución de Alcaldía de 16 de junio de 1995), lo que determina que si fuera de imposible concesión la licencia de obras, por contradecir el Plan, la eventual denegación de la licencia de obras vulneraría el tenor del art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, que aún supeditando la concesión de la licencia de obras a la concesión de la licencia de apertura, ha sido interpretado por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS 5 de junio de 1998), en el sentido de que resulta conforme a derecho y por tanto obligado, la denegación de la licencia de apertura, si no se va a conceder la de obras.

TERCERO.— Procede por todo lo razonado la estimación del recurso sin que de conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, se infieren méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Estimar el presente recurso nº 344/99, interpuesto por el Procurador D. J. M. A. S. de V. en nombre y representación de D. J. J. M. y

PRIMERO.— Declarar no ser conforme a derecho la actuación recurrida que en consecuencia se anula, en el extremo referido al requerimiento objeto del recurso.

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

Contra esta Sentencia no cabe interponer recurso de apelación.

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.