

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento ordinario nº 440/2001-A2**  
**Sentencia nº 165 (10-09-2002)**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

LICENCIA DE OBRAS. DENEGACION. ACTIVIDAD BAR CON EQUIPO DE MUSICA.  
Incumplimiento de normas urbanísticas. P.G.O.U. Ordenanzas de Edificación.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. José Alfonso Tello Abadía

En la Ciudad de Zaragoza a diez de septiembre de dos mil dos.

Vistos por mí, D. José Alfonso Tello Abadía, Magistrado-Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de los de Zaragoza, los presentes autos de Procedimiento Ordinario nº 440/01, seguidos a instancia de D<sup>a</sup> M. C. B. E. representada por la Procuradora de los Tribunales Sra. N. J. y defendida por el Letrado Sr. S. G., contra la resolución de fecha 28/09/2001 de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza por la que se acordaba la desestimación del recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 15/09/2000 de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza que denegaba Licencia Urbanística. Con defensa del Letrado Consistorial Sr. G. R. y representación por el Procurador Sr. P. A.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**— Con fecha 13/12/2001 fue turnado a este Juzgado procedente del Juzgado Decano de los de esta Ciudad escrito interponiéndose recurso contencioso administrativo por la Procuradora Sra. N. en nombre y representación de D<sup>a</sup> M. C. B. E., contra la resolución señalada más arriba. Mediante proveído de fecha 14/12/2001 se tuvo por interpuesto el recurso contencioso administrativo, y se reclamó el expediente administrativo. Tras su recepción se dio traslado a la actora para deducir la demanda, presentándose con fecha 01/03/2002 y en la que se suplicaba se dejara sin efecto el acto administrativo impugnado y se declare como situación jurídica individualizada que procede la concesión de la licencia urbanística de acondicionamiento para la actividad de Bar con equipo de música en local sito en Zaragoza, calle Teniente Catalán, con imposición de costas a la Administración demandada. Mediante proveído de fecha 02/03/2002 se tuvo por formalizada la demanda y se dio traslado a la Administración demandada para que contestase a la demanda. Trámite que evacuó con fecha 01/04/2002 y en la que se oponía a las pretensiones de la parte actora. Con fecha 02/04/2002 se dictó Auto por el que se acordaba

la recepción a prueba del presente recurso, practicándose la que fue declarada pertinente con el resultado que es de ver en las actuaciones. Tras presentar las partes por su orden escritos de conclusiones, mediante diligencia de fecha 4/06/2002 quedaron las actuaciones concluidas para sentencia.

**SEGUNDO.**— En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales a excepción del término para dictar sentencia por la acumulación coyuntural de asuntos para su resolución y su cuantía es indeterminada pero en todo caso, a efectos de recursos, superior a 18.031 euros.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.**— Tiene por objeto el presente recurso contencioso-administrativo la impugnación deducida por la recurrente contra la resolución de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza, en la que se decide desestimar el recurso de reposición interpuesto contra una anterior resolución de la misma Comisión en la que se acordaba denegar Licencia solicitada respecto de la actividad de bar a desarrollar en un local sito en esta Ciudad de Zaragoza, calle Teniente Catalán. El motivo que se esgrime por la Administración para sustentar la resolución denegatoria es que se ha producido una ocupación de patio de luces con incremento de la edificabilidad, lo que supone un incumplimiento de las limitaciones establecidas en las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de 1986, art. 4.2.5, Zona A-1, Grado-2, y art. 4.2.4.c), que permite una ocupación de suelo de 75% en planta baja y alzada. Frente a ello aduce la recurrente, que no existe cuestión alguna de propiedad sobre la zona que el Ayuntamiento califica de patio de luces; que en realidad el patio de luces de la finca no se encuentra a nivel cero, sino que es a partir de la cubierta de la zona que se observa al final del local; que la situación fáctica es anterior al P.G.O.U. de 1986.

Pues bien, es cierto que ninguna cuestión se plantea respecto de la porción de terreno que correspondería al patio de luces posterior de la finca, y que la Comunidad de Propietarios en las alegaciones que hizo en el seno del expediente nada dijo sobre la existencia de pleitos sobre dicha porción de terreno, de manera que debe entenderse que se trata de una porción de terreno que correspondería en su titularidad al local que aquí nos ocupa. Tampoco plantea cuestión alguna el hecho de que esa porción de terreno se encontraba cubierta desde bastante tiempo atrás, viniendo este hecho puesto de manifiesto por lo declarado por el testigo que depuso en fase probatoria. De manera que quedó debidamente acreditado que la porción final de la finca, en la zona sobre rasante es aprovechada exclusivamente por el local y que dicha zona se encuentra cubierta desde un tiempo no precisado, pero en cualquier caso anterior a la vigencia del Plan General de 1986.

**SEGUNDO.**— No consta el destino que anteriormente pudiera darse al local, aunque de ser ciertas las manifestaciones de la propia actora que constan en

el expediente administrativo, anteriormente, en la planta baja además de dos locales o tiendas, existían dos cuartos trasteros, que a consecuencia de la reforma operada desaparecieron, tal y como se desprende también de la comparecencia del arquitecto redactor del proyecto en fecha 20/01/1997, quien señala que la superficie de la planta queda cumplida con dos locales de 91 metros cuadrados cada uno, zaguán de entrada, escalera del edificio y cuartos comunes. Tampoco consta que en el local, con anterioridad existiera un uso del tipo ahora solicitado por la recurrente. De manera que la situación existente es la siguiente: en fecha que no consta, pero en todo caso posterior a la oportuna licencia de edificación, se procedió a cubrir la parte trasera del edificio, que durante un tiempo que no consta tuvo un uso distinto al que ahora se interesa, entre tanto, se produjo la reforma del edificio y la división por el entonces propietario único en régimen de propiedad horizontal, en fechas que debieron ser previas a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de 1986. Es posteriormente cuando la recurrente o la sociedad que le precedió en la explotación del local lleva a cabo las obras necesarias para la instalación de un bar y la solicitud de licencia municipal que ahora nos ocupa.

En cualquier caso la solicitud de licencia es posterior a la entrada en vigor del Plan de 1986, sin que conste que con anterioridad se desarrollara en dicha porción del edificio un uso permitido o tolerado, ni siquiera que se estuviera desarrollando la misma actividad que ahora se pretende legalizar y la obra relativa a la cubrición del patio posterior es anterior al mismo, y se trataba además de una obra no susceptible de legalización con arreglo al planeamiento vigente al tiempo de pedir la licencia. Aun en el supuesto de que con el planeamiento vigente a la fecha de la obra no hubiera sido posible legalizar el aprovechamiento total de la superficie, habría transcurrido con creces el plazo para que la Administración procediera al restablecimiento de la legalidad urbanística.

Conviene citar aquí la doctrina jurisprudencial en relación con las licencias de edificios o partes del mismo que bien hayan quedado «fuera de ordenación» o que siendo ilegales por contravenir el Plan, no puedan ser demolidos al haber transcurrido los plazos de prescripción para el restablecimiento de la legalidad urbanística, así la S.T.S. 6/02/1991 «...una vez que transcurre el plazo para la demolición de obras (art. 185 TRLS) éstas no resultan legalizadas (no sería razonable que obras nacidas en la ilegalidad fueran de mejor condición que las hechas de acuerdo con la ordenación urbanística y que después devienen, por alteración del planeamiento, contrarias a este), pero si quedan en una situación análoga a la de fuera de ordenación prevista en el art. 60 del texto refundido (SS-5/12/1987, 7/11/1990, etc.)».

Y tal situación implica únicamente la prohibición de las obras que podrían alargar artificialmente la vida de la edificación, que ha de subsistir dentro de lo que pudiera considerarse plazo normal de su vida «natural», durante el cual la utilización de la edificación es perfectamente viable de suerte que resulta lícita la autorización de su uso, autorización esta reglada y que ha de otorgarse con independencia de la calificación de fuera de ordenación que corresponda al edificio o parte correspondiente del mismo.

En tanto que se esté desarrollando un uso sin la preceptiva licencia es de plena aplicación el art. 184 del texto refundido que ya en su dicción literal contempla los actos de uso del suelo que se efectuasen sin licencia.

Y subrayando. «Que por suelo ha de entenderse no sólo el natural, la corteza terrestre, sino también el artificial creado por el hombre, es decir, la superficie construida (S.29/09/1989) ha de señalarse, por un lado, que el plazo previsto en el art. 185 como límite temporal para el ejercicio de las potestades administrativas opera respecto de los actos de edificación pero no en el ámbito del uso, actividad continuada (SS 10/10/1985 y 15/09/1989), y, por otro, que la licencia de primera utilización o cambio de uso, en lo que ahora importa, controla aspectos que exceden de la comprobación que las obras se ajustan al proyecto para el que se obtuvo licencia, muy especialmente las cuestiones de seguridad (art. 21.2.d) R.S.C.L.»

Con arreglo a esta doctrina, sería posible otorgar licencia de uso para edificios o parte de ellos, fuera de ordenación, o sobre los que ha prescrito la acción de restablecimiento, siempre que se trate del ámbito de control urbanístico en la concesión de la licencia (si el edificio o la parte del mismo analizada se atiene al ordenamiento urbanístico vigente) y la obra no esté destinada a otros usos que los «naturales» de la misma y que siempre será posible ejercer el control respecto de los otros aspectos que debe vigilar la Corporación (seguridad, salubridad, etc.).

De manera que por aplicación lo dispuesto en el art. 4.2.4.c) del Plan General de Ordenación Urbana de 1986, sobre las limitaciones de ocupación del suelo, al tratarse de planta baja, le corresponde una limitación de aprovechamiento del 75%. De manera que de conformidad con lo dispuesto en los arts. 60 y 61 del Real Decreto 1346/1976, se trataría de un aprovechamiento realizado fuera de ordenación y como tal sólo sería susceptible, en cuanto al exceso de aprovechamiento de las actuaciones referidas en el art. 2.3.4 del P.G.O.U. de 1986, y si bien sería posible el otorgamiento de licencia de uso, lo sería sólo en el caso de que no se alterase el uso natural del espacio excedido en el aprovechamiento, ni tampoco se excediese, ampliase, modernizase o alterase el valor de la misma. Tratándose de un supuesto que no solo implica una alteración del uso, pues no consta que con anterioridad se estuviera desarrollando en el local y concretamente en la porción excedida, la actividad de bar, sino que además implica una sustancial mejora, se trata de obras que exceden de los autorizados en los art. 60 y 61 del TRLS, y del propio P.G.O.U., por lo que no procede acceder a la estimación del recurso, siendo ajustada al ordenamiento jurídico la denegación de la licencia interesada.

**TERCERO.**— En materia de costas y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 de la LJCA al no observarse temeridad o mala fe en sus respectivas posturas.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación.

**FALLO**

**PRIMERO.**– Desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por D<sup>a</sup> M. C. B. E. contra la resolución de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza de 28 de septiembre de 2001 por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de la misma Comisión de fecha 15 de septiembre de 2000, por la que se denegaba la solicitud de licencia.

**SEGUNDO.**– No imponer las costas procesales a ninguna de las partes.

Por esta mi sentencia, la pronuncio, mando y firmo.