

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento ordinario nº 263/2003-BJ**  
**Sentencia nº 172 (26-04-2004)**

---

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

REQUERIMIENTO DE LICENCIA DE OBRAS.

Exceso de las condiciones de licencia urbanística de remodelación de fachada de local y consolidación de estructura.

Derribo no contemplado en la licencia.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. José Tello Abadía

En la Ciudad de Zaragoza, a 26 de abril de dos mil cuatro.

Vistos por mi, D. José Alfonso Tello Abadía, Magistrado-Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de los de Zaragoza, los presentes autos de procedimiento ordinario nº 263/03, seguidos a instancia de A. S.L., representado por el Procurador J.A.G.M. y asistido por el Abogado M.A.C.C. contra el Acuerdo de 20/03/03 donde se requiere a la recurrente para que solicite licencia para obras que exceden de la licencia de remodelación de fachada de local y consolidación de estructura, en C/ Emilio Castelar, representado por la Procuradora N.C.A. y asistido por el Abogado P.L.S., resultan los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 25/04/03 fue turnado a este Juzgado procedente del Juzgado Decano de los de esta ciudad, escrito interponiendo recurso contencioso-administrativo contra la resolución arriba indicada. Mediante proveído de fecha 29/04/03, se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente administrativo a la Administración demandada. Recibido con fecha 27/05/03, se dio traslado a la demandante que con fecha 23/09/03 presentó demanda.

Mediante resolución de 24/09/03 se tuvo por evacuado el trámite y se dio traslado a la defensa de la Administración para que contestase la demanda, evacuando dicho trámite mediante escrito presentado a 16/10/03. Mediante auto de fecha 17/10/03 se fijó la cuantía del presente procedimiento y se abrió el recurso a prueba, practicándose las admitidas a las partes con el resultado que obra en autos.

Con fecha 26/11/03 se declaró concluso el periodo probatorio y mediante resolución de 24/12/03 quedó el recurso para sentencia.

**SEGUNDO.-** En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.**– Como se ocupan de señalar las partes a lo largo del procedimiento, existe una evidente relación entre este procedimiento y el que se ha seguido ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de los de esta Ciudad como Procedimiento Ordinario 72/03 en el que se examinaba la impugnación contra un acuerdo dictado en el seno de un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, y el presente que se refiere al acuerdo del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 20/03/2003 por el que se requiere a la entidad demandante para que proceda a solicitar licencia para obras que exceden de la Licencia para remodelación de fachada de local y consolidación de estructura en c/ Emilio Castelar. Efectivamente la ligazón entre los procedimientos es máxima, y no solo por la evidente relación que existe entre ambas resoluciones, sino también porque los motivos de oposición desplegados por la actora han sido los mismos en uno y otro procedimiento.

El procedimiento 72/03 fue resuelto, como deben conocer las partes mediante sentencia de fecha 22/03/2004, en la que se decía, sobre el déficit de motivación: «SEGUNDO: Antes 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.»

Motivos que son de ratificar en el presente recurso haciendo propios y desestimando así el motivo señalado.

**SEGUNDO.**— Respecto del fondo del asunto, en la sentencia de referencia se dice: «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 Avda. Cesáreo Alierta con C/ Mor de Fuentes y C/ Emilio Castelar, 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 ésta 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 nueva planta 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 se 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 obra nuevas y distintas de las autorizadas. En la pregunta tercera dice que la

altura del edificio en su parte más alta e 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 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.»

Asumiendo la motivación reflejada, debe desestimarse el motivo principal y concluir que la actividad administrativa se encuentra ajustada al ordenamiento jurídico

**TERCERO.**— No se aprecian motivos, que justifiquen la imposición de costas procesales a ninguna de las partes por no observarse temeridad o mala fe en sus respectivas posturas.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación al caso de autos,

## FALLO

**PRIMERO.**— Desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por A. 7, S.L. contra la resolución del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 20/03/2003 por el que se requiere a la entidad demandante para que proceda a solicitar licencia para obras que exceden de la Licencia para remodelación de fachada de local y consolidación de estructura en C/ Emilio Castelar, por estar la actividad impugnada ajustada al ordenamiento jurídico.

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

Así por esta mi sentencia contra la que podrá interponerse recurso de apelación para ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón dentro de los quince días siguientes a su notificación lo pronuncio mando y firmo.