
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 253/2002-A2
Sentencia nº 189 (23-07-2003)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

ORDEN DE PARALIZACIÓN. OBRAS EN LOCAL COMERCIAL. INMUEBLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Licencia de obras menores.

Denuncias e inspecciones de la Policía Local y Servicio de Inspección.

Ordenanza reguladora de las licencias urbanísticas de obras menores y elementos auxiliares.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Alfonso Tello Abadía

En la Ciudad de Zaragoza a veintitrés de julio de dos mil tres.

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 253/02, seguidos a instancia de D. T.M.C., representado por la Procuradora Sra. D. y defendido por Letrado, contra la resolución del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 23/05/2002 que acordaba la inmediata paralización de las obras que se estaban llevando a cabo en el local sito en la Avda. Cesáreo Alierta de esta Ciudad de Zaragoza. Con defensa del Letrado Consistorial, Sr. M.M. y representado por la Procuradora Sra. C.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— Con fecha 31/7/02 fue turnado a este Juzgado procedente del Juzgado Decano de los de esta Ciudad escrito interponiendo recurso contencioso administrativo por la Procuradora Sra. D., en nombre y representación del demandante contra la resolución de fecha 23/5/2002 señalada más arriba. Mediante proveído de fecha 31/7/02 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, quien con fecha 31/10/2002 presentó escrito de demanda en la que se suplicaba se dejara sin efecto el acto administrativo impugnado por no ser conforme a Derecho, declarando el alzamiento de la suspensión de las obras acordada por el Ayuntamiento, con expresa imposición de costas a demandada si se opusiere. Mediante proveído de fecha 4/11/02 se tuvo por formalizada la demanda y se dio traslado a la Administración demanda para que contestase a la demanda. Trámite que evacuó con fecha 14/11/02 en cuya contestación a la demanda interesaba la desestimación del suplico de la demanda.

Mediante Auto de fecha 19/11/02 se fijaba la cuantía del procedimiento y se acordaba su recepción a prueba, practicándose la que fue declarada pertinente con el resultado que es de ver en las actuaciones. Tras evacuar las partes por su orden el trámite de conclusiones, mediante diligencia de fecha 8/04/03 quedaron pendientes 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 18.050 euros.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.– Ya se decía en el auto de fecha 7/11/2002 por el que se resolvía sobre la medida cautelar de suspensión de la ejecutividad de la resolución administrativa impugnada respecto del escrito en el que se pedía, algo que será enteramente predicable del escrito de demanda; su excesiva extensión; la mezcla de antecedentes históricos del establecimiento, con las licencias que pudiera haber obtenido, las relaciones con el vecindario del inmueble; la enumeración de los perjuicios derivados de la actuación administrativa y la descripción de las obras llevadas a cabo. Si todo esto se mezclaba en el escrito solicitando la medida cautelar, ahora se mezcla con mayor intensidad en el escrito de demanda. Por ello deberá comenzarse centrandó los hechos y el objeto del debate, para evitar digresiones que a ningún lugar lleven.

En esencia no existe disconformidad sobre los hechos, que en lo que aquí nos interesa son: el día 12/02/2002 el demandante solicitó del Ayuntamiento de Zaragoza una licencia de obras menores a realizar en el local sito en la Avd. Cesáreo Alierta de esta Ciudad de Zaragoza, describiéndose como objeto de la obra: reparaciones en fachada (sustitución de baldosas deterioradas); instalación tarima de madera; reparaciones falso techo; mantenimiento fontanería; modificaciones pequeñas electricidad; pintura. Al día siguiente se concedió la correspondiente licencia de obras menores. El demandante comienza a ejecutar las obras y como sea que una persona cuyos familiares viven en el mismo edificio considera que las obras no se ajustan a la legalidad presenta una serie de denuncias, denuncias que motivan diversas visitas de agentes de la Policía Local, quienes toman fotografías sobre el estado de las obras y a quienes el demandante exhibe la licencia de obras menores expedida por el Ayuntamiento. Los agentes informan que las obras se ajustan a la licencia. Como consecuencia de las denuncias y de las visitas de comprobación de los agentes de la Policía Local, se solicitó informe del Servicio de Inspección, que lo emitió con fecha 23/05/2002, en dicho informe se decía: «En acta de la Policía Local, se observa en la documentación fotográfica y se describe, que el local se encuentra totalmente diáfano, desconociendo si la nueva ubicación de la barra variará el aforo de dicho local. Lógicamente el estado diáfano del local implica demolición de la totalidad de los elementos de construcción que componían la adaptación del local. En este sentido, las obras realizadas no se contemplan como

obras menores, todo lo contrario, requerirían de una licencia específica de demolición y suscrita por facultativo competente, con total independencia de la obtención posterior de la licencia de adecuación e instalaciones de la actividad. Por cuanto el local en el momento de la inspección de la Policía Local se encontraba diáfano.»

El mismo día 23/05/2002, el Teniente de Alcalde Delegado del Área de Urbanismo dicta la resolución que aquí se impugna, resolución que se enmarca en un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística previsto en el art. 196 de la Ley 5/1999. Resolución que se dicta sin necesidad de oír al interesado, bastando sólo con comprobar que se está realizando una obra sin disponer de la correspondiente licencia o contraviniendo lo que en ella se dispone. Cosa distinta será la tramitación del expediente con alguna de las soluciones que el propio art. 196 prevé. Pero para dictar la resolución adoptada no era necesario otro trámite que el llevado a cabo.

Así las cosas, el objeto del debate es muy sencillo: si las obras realizadas por el Sr. M. en el local sito en la Avda. Cesáreo Alierta, se encontraban amparadas por la licencia de obras menores concedida a fecha 13/02/2002 o si por el contrario excedían de la misma. Ésta y no otra es la cuestión nuclear del pleito.

SEGUNDO.— La Ordenanza Reguladora de la Licencias Urbanísticas de Obras Menores y Elementos Auxiliares del Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 31/03/2000, describe qué debe entenderse por obra menor, y en el art. 3.2.2, en lo relativo a locales, en los siguientes términos: «obras de modificación, reparación, renovación, sustitución en suelos techos y paredes, instalaciones de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento o que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas y otras; pintura, estuco y demás revestimientos; carpintería, etc., en las que concurran las circunstancias siguientes: No afecten a su distribución interior, ni estructura, ni a conductos generales, ni modificación de uso, ni implique una reducción de las condiciones de seguridad contra incendios, en relación con el cumplimiento de la NBE-CPI y OMPI, por requerir en estos supuestos licencia de obras de acondicionamiento». De manera que si las obras se ajustan a estas prescripciones debe prosperar la acción emprendida por el particular, fracasando en otro caso.

No se niega por el recurrente que se ha procedido a la demolición de algunos tabiques, y así viene también ratificado por la prueba pericial practicada en el presente procedimiento. Pero el hecho de la demolición no va a ser determinante de la calificación de la obra, pues como ya se dijo en el Auto de fecha 7/11/2002, determinadas obras que están amparadas por la licencia de obras menores llevan necesariamente implícito el derribo de la existente; así se acaba de ver en el art. 3.2.2 que autoriza la sustitución paredes, por lo que será necesaria la previa demolición de la existente para su posterior sustitución por otra nueva. De manera que el hecho de que se hayan practicado algunas demoliciones no conlleva por sí sola una infracción a la licencia concedida. De la pericial practicada resulta que algunos tabiques se demolieron y que han sido sustituidos por otros de nueva fábrica, pero de ello no puede concluirse que se haya producido una modificación de la distribución interior. Tampoco se niega por la parte que la barra existente se había

demolido, con la finalidad de sanear la instalación de fontanería, demolición que tampoco supondrá por sí sola una alteración de la configuración del local.

El dictamen pericial es claro al respecto, no se observado ninguna obra que afecte a la estructura, ni se observado ningún tabique levantado en un lugar donde antes existiera, concluyendo que las obras realizadas no excedían lo que sería propio de una obra menor.

El informe de 23/05/2002 se basa, como se ha visto, en dos puntos de apoyo: el local se encuentra diáfano y por tanto se desconoce si la nueva ubicación de la barra variará el aforo. Si el local está diáfano es porque se ha producido un derribo de los elementos que componían la adaptación del local. Pues bien, respecto del derribo ya se ha señalado que por sí solo nada indica y respecto de que el local esté diáfano, tampoco. Si la licencia de obra menor permite la sustitución de tabiques, como ya se ha dicho, hasta tanto no sean de nuevo levantados se producirá una situación transitoria en la que todavía está por definir la distribución del local, es evidente que si se derriba un tabique, hasta que el mismo no es levantado, la separación que proporcionaba el tabique no existe y por tanto la configuración ha variado, pero esa variación es transitoria y desaparece cuando se levanta de nuevo el tabique. Otro tanto puede decirse de la barra del establecimiento, si la misma es demolida, se modifica la configuración, que no se recupera hasta que se levanta de nuevo. Con todo esto se quiere decir que el Ayuntamiento se precipitó al ordenar la suspensión de la obra pues, todavía no estaba terminada y hasta que no se concluyera no existían elementos para considerar si se habían modificado las condiciones existentes en lo relativo a aforo, cumplimiento de normativa de prevención de incendios o cualquier otra que pudiera afectar a la seguridad de la concurrencia, es más, el Ayuntamiento disponía de los planos que sirvieron para conceder la licencia concedida en su día para el establecimiento, de manera que fácilmente podía comprobar si se estaba produciendo la variación en la configuración del local o no era así. Al actuar de manera precipitada sin conocer de una manera exacta cómo iba a quedar la configuración del local y si se iba a producir una variación en la misma, resulta que no había elementos que permitieran estimar que se habían excedido los límites de la licencia, por lo que no puede sin concluirse que no constando que se hubieran contravenido las condiciones de la licencia, tal y como exige el art. 196 de la Ley 5/1999, la resolución es contraria al ordenamiento jurídico y procede por ello la estimación del recurso, sin necesidad de entrar a considerar el resto de alegaciones formuladas por la parte.

TERCERO.— En materia de costas procederá su imposición a la parte demandada, al apreciarse temeridad en los términos del art. 139 de la LJA al forzar al demandante al planteamiento del recurso judicial, ordenando la suspensión de una obra sin estar plenamente acreditado que la misma excedía del condicionamiento de la licencia concedida. Si bien procederá limitar la cuantía al importe de 600 euros, a los que deberán adicionarse los honorarios del perito designado judicialmente.

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

FALLO

PRIMERO.– Estimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por D. T.M.C. contra la resolución del Teniente del Alcalde Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 23/05/2002 que acordaba la inmediata paralización de las obras que se estaban llevando a cabo en el local sito en la Avda. Cesáreo Alierta de esta Ciudad de Zaragoza.

SEGUNDO.– Anular dejando sin efecto la mencionada resolución por ser contraria al ordenamiento jurídico.

TERCERO.– Imponer las costas procesales al Ayuntamiento de Zaragoza, si bien con la limitación a la cantidad de 600 euros, con más el importe de los honorarios del perito designado judicialmente.

Así por esta mi sentencia contra la que pude interponerse recurso de apelación ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el término de quince días siguientes a su notificación lo pronuncio, mando y firmo.