

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento ordinario nº 221/2002-P**  
**Sentencia nº 200 (2-09-2003)**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

LICENCIA URBANÍSTICA. DENEGACIÓN. GARAJES.

Los Proyectos Técnicos presentados incumplen la Ordenanza Municipal de Estacionamientos y Garajes.

Reconocimiento de los derechos de los demandantes a la concesión de la licencia solicitada para el uso como garaje de 18 locales que cumplen con la Ordenanza Municipal de Estacionamientos y Garajes denegada para el local 1.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 2 de septiembre de 2003, 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:** Recurrentes D. S.P.P., D. F.S.O., D. M.P.P., D. P.G.O., D. I.E.L., D. J.B.G., D. M.G.R., D. L.M.R.B., D. A.F.F., D. C.G.C., D. R.P.A., D. S.C.M., D. R.C.A., D. F.P.L., D. J.J.C.S., D. B.B.E., D. L.G.G., D. P.M.G. y D. E.M. representados y defendidos por el Letrado D. I.L.R.R.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por el Procurador D. F.P.A y defendido por el Letrado de los Servicios Municipales D. C.G.R.

**SEGUNDO.- Actuación recurrida:** Resolución de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza de 14 de diciembre de 2001 que desestima el recurso de reposición interpuesto por los recurrentes contra las Resoluciones de 28 de septiembre de 2001 que denegaba las peticiones de licencia formuladas por los recurrentes para adecuar sus locales sitios en C/ Ambrosio del Ruste y C/ Maria Virto para uso de garaje y ello por incumplimientos del proyecto de la Ordenanza Municipal de Estacionamientos y Garajes (expedientes 3.019.922, 873, 850, 800, 960, 910, 824, 946, 799, 934, 861, 812, 885, 897, 836, 909/2000, 3.620.156/2000, 3.025.419/2000 y 3.105.622/99).

**TERCERO.- Procedimiento:** Interposición del recurso el 8 de julio de 2002. Demanda el 4 de diciembre de 2002.

Contestación a la demanda el 17 de enero de 2003.

Apertura del proceso a prueba el 20 de enero de 2003, en el que se practicó prueba documental por petición de documentación al Ayuntamiento y testifical pericial de D. F.C.C. y D. J.R.V.G.

Conclusiones de la parte actora el 19 de mayo 2003.

Conclusiones de la Administración demandada el 2 de junio de 2003.  
Concluido para Sentencia el 9 de junio de 2003.

**CUARTO.- Cuantía :** Indeterminada.

**QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:** Estimación de la demanda y Nulidad del acto recurrido, declarando el derecho de los recurrentes a que les sea reconocida la licencia solicitada o subsidiariamente y en el supuesto de entender que el expediente 3.019.922/2000, no cumple con la normativa técnica, se deniegue únicamente la licencia para este local, sin que afecte al resto.

**Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.**

a) Los recurrentes solicitaron licencias individuales para adecuar cada uno de los locales de su propiedad en garajes. Se trata de unos locales situados en el patio interior del edificio, con acceso por la calle Ambrosio del Ruste y salida a la Calle Ignacio Zapata que con los proyectos presentados se convertirían en garajes individualizados cada uno con su puerta de acceso al citado patio y para uno, dos y uno de ellos cuatro plazas de aparcamiento, como es de ver en la documentación y proyectos presentados. En todos y cada uno de estos expedientes se formuló requerimiento en fecha 24 de mayo de 2001, en el que se indicaba que de conformidad al art. 1 de la Ordenanza de Estacionamientos y Garajes la actividad de estos garajes de uso doméstico y aneja a los edificios residenciales debería desarrollarse en régimen de Comunidad de Propietarios. Y en el expediente 3.019.922/00 se indicó también un informe técnico en el que se decía que incumplía los arts. 20, 22, 23, 25 y ss. de la Ordenanza. En relación a las deficiencias aludidas, se presentaron escritos por los solicitantes en los cuales cedían sus derechos de licencia a la Comunidad de Propietarios y nuevo Proyecto de 20 de julio de 2001 en el que se intentaba subsanar los defectos técnicos del aludido expediente. No obstante se denegó la licencia indicando en la resolución que la misma afectaba a todas las peticiones de licencia. Presentado recurso de reposición se indica que se trata de una resolución y que dado que uno de los locales no reúne los requisitos técnicos se deniega la licencia.

b) Sostienen los recurrentes que admiten que la explotación y titularidad de explotación del garaje debe de hacerse en régimen de comunidad y que por ello han cedido sus derechos a la misma, pero que es incorrecta la decisión de la Administración de denegación de la licencia, cuando uno sólo de los locales de los 19 que se solicitaron incumple requisitos técnicos, los otros tienen todos informes favorables. Por tanto sería posible conceder la licencia a todos los locales menos al que no cumple los requisitos técnicos.

c) También alude a que los defectos del local n° 1 son subsanables como se hace mención en el proyecto de 20 de julio de 2001.

**SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada:** Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

**Resumen de los motivos de oposición al recurso.**

Se trata de una petición de licencia que debe de tramitarse y resolverse en forma conjunta según la Ordenanza de Estacionamientos. Por tanto si parte del estacionamiento incumple los requerimientos, porque no tiene puerta independiente

de peatones, no cumple las dimensiones mínimas de las plazas y no cumple la misma anchura del pasillo de circunvalación la resolución impugnada debe de confirmarse.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.**— Es obligado en primer lugar hacer mención a que visto el pleito en toda su extensión y estudiadas la totalidad de alegaciones presentadas, no le faltaba razón al Letrado de la parte actora cuando solicitaba la ampliación del expediente a los 19 presentados. No obstante también ha de indicarse que estos expedientes han sido incorporados a los autos en fase de prueba por lo que ninguna indefensión, ni merma de los derechos de defensa ha habido en este caso.

**SEGUNDO.**— Como ha quedado indicado en los hechos estamos en presencia de una petición de licencia para convertir o adecuar 19 locales (que inicialmente tenían este uso) a garajes, para el uso de sus titulares que son los vecinos de la Comunidad de Propietarios.

Dejando para luego la acumulación de todos los expedientes en uno sólo y las consecuencias que de ello cabe derivar en este recurso, lo cierto es que fueron dos los incumplimientos que se señalaron durante la tramitación de los expedientes. En primer lugar que el uso y explotación de los garajes debía realizarse en régimen de comunidad de propietarios aunque se tratase de locales individuales y con puerta de acceso independiente, porque este tipo de garajes viene taxativamente establecido en la Ordenanza en su art. 1º de esta forma y en segundo lugar que uno de los expedientes incumplía diversos preceptos de la Ordenanza.

Pues bien el primero de los requisitos fue debidamente subsanado (o al menos no constituye causa de denegación en la resolución del recurso de reposición —como reconoce el Letrado municipal—) al haber aportado los propietarios e instantes de las licencias la cesión del uso y explotación a la Comunidad de propietarios tal y como consta en los expedientes (aportados en prueba).

La única causa por tanto que impide reconocer la licencia de garaje (entendida como una sola, ya de titularidad de la Comunidad) son los incumplimientos técnicos del garaje en el que se quiere convertir el local nº 1 el que dio lugar al expediente 3.019.922/00.

**TERCERO.**— En el informe inicial de 27 de noviembre de 2000, se decía que no cumplía el requisito de puerta independiente de peatones (art. 20) las distancias mínimas de las plazas (art. 22 y 23) y las dimensiones de los pasillos de circulación (arts. 25 y ss). Presentado nuevo proyecto con fecha de visado de 20 de julio de 2001, se vuelve a manifestar la Unidad Técnica en el sentido de que no se cumplen los arts. 25, 26 y 27 de la Ordenanza, por lo que no se cumplimenta el inicial informe (informe de 10 de septiembre de 2001) .

Dejando a un lado la puerta de acceso peatonal (que tampoco se prevé en el nuevo proyecto) y las distancias mínimas de las plazas que parecen no tener tanta relevancia en el segundo de los informes, es lo cierto que a pesar de lo manifestado por los firmantes de los proyectos que testificaron en juicio, sigue sin justifi-

carse en el proyecto de 20 de julio de 2001, el cumplimiento de la anchura mínima del pasillo de circunvalación.

En el proyecto y en conclusiones en este pleito se justifica este extremo indicando que si bien el art. 25 de la Ordenanza exige que la anchura (para estacionamientos en batería que es el caso) sea de 4,5 metros, lo cierto es que el art. 26 permite reducir en 50 cm. el pasillo por cada exceso en las plazas de 50 cm. de ancho. Y que las plazas (1, 2 y 3) tienen más de dos metros de ancho, por lo que cabría reducir el pasillo hasta la distancia de 3,178 m, que es la que tiene.

Sin embargo si tenemos en cuenta el plano n° 1 se observa que no es posible la aplicación del art. 26 para el cumplimiento de la anchura mínima. La plaza n° 1 tiene 2,83 metros de ancho, por lo que el pasillo sólo podría reducirse en 50 cm., esto es a 4 metros, según este precepto. Las plazas 2 y 3 tienen 3,12 y 3,4 metros, por lo que podría reducirse el pasillo un metro esto es 3,5 metros, por lo que tampoco cumpliría. Se dice por último que la plaza 4, que sólo tiene dos metros de ancho, puede agrandarse a lo ancho pues no tiene ningún obstáculo para ello. Sin embargo en el plano se comprueba que si se agranda se reduciría el pasillo por lo que seguiríamos sin cumplir los preceptos aludidos.

No se ha quebrado la presunción de acierto del informe municipal, por lo que la decisión no puede ser sino confirmatoria de la denegación de la licencia, al menos en lo que a éste local, el n° 1 se refiere.

**CUARTO.-** Queda por resolver la pretensión subsidiaria que también se actúa y en la que se solicita que dado que los otros 18 locales, no tienen incumplimientos técnicos (todos ellos tienen informe favorable) se conceda así condicionada.

Y en este punto ha de darse la razón a los solicitantes, pues una cosa es que el garaje se someta al uso y explotación de la Comunidad y que deba otorgarse una sola licencia y otra muy distinta es que no pueda otorgarse la licencia condicionada al uso de 18 locales de los 19 solicitados. No hay ninguna norma que impida lo que aquí se solicita y no existiendo impedimentos técnicos para ello, los locales han sido informados urbanística y técnicamente cumpliendo todas las ordenanzas y sería contrario al principio de proporcionalidad y de intervención mínima hacer correr la misma suerte a todos los locales o a todas las plazas de garaje, porque uno de ellos y cuatro plazas (ha de recordarse de configuración y puerta independiente) no cumplan los requisitos técnicos exigibles.

Ha de darse razón a la pretensión subsidiaria que se actúa y condenar a la Administración a que otorgue la licencia solicitada a favor ahora de la Comunidad para los locales que cumplen los exigencias, sin que pueda ser ejercida la actividad de garaje en el local n° 1 (exp. 3.019.922/00) al menos mientras en este último no se modifique el proyecto ateniéndose a lo prescrito por la Ordenanza.

**QUINTO.-** De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, no se infieren méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

## FALLO

Estimar parcialmente el presente recurso n° 221/2002, interpuesto por el Letrado D. I.L.R.R. en nombre y representación de D. S.P.P. y otros y en consecuencia:

**PRIMERO.**– Declarar no ser conforme a derecho parcialmente la actuación recurrida.

**SEGUNDO.**– Reconocer como situación jurídica individualizada el derecho de los recurrentes a que por la Administración demandada se conceda la licencia solicitada para el uso de los 18 locales que cumplen la Ordenanza de Estacionamientos, denegándola para el local n° 1 (exp. 3.019.922/00).

**TERCERO.**– No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso.

Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de apelación (art. 81 de la LRJCA) ante este Juzgado dentro de los quince días siguientes a su notificación, por escrito que deberá reunir los requisitos establecidos en el art. 85 de la Ley.

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 n° 1 de Zaragoza.