

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento Ordinario nº 211/2000-BM. Sentencia nº 285 (8-11-2001)**

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

ORDEN DE PARALIZACIÓN DE OBRAS EN URBANIZACIÓN.

Requerimiento de legalización.

Construcción de nave y chalet residencial sin licencia urbanística.

Imposición de costas al recurrente.

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Javier Albar García

En Zaragoza , a ocho de Noviembre de dos mil uno.

El Sr. D. Javier Albar García Magistrado-Juez de Contencioso/Administrativo nº 2 de Zaragoza y su Partido, habiendo visto los presentes autos de procedimiento ordinario 211 /2000 -BM seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente D<sup>a</sup>. M. J. S.D., representada por el Procurador Sr. A. S. V. y de otra EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representada por Procurador Sr. P. A. sobre resolución de 23-3-2000 del Teniente de Alcalde Delegado del Area de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza y,

**ANTECEDENTES HECHO**

**PRIMERO.-** Que mediante escrito de fecha 26 de abril de 2000 se interpuso por el Procurador Sr. A. S. V. recurso contencioso-administrativo, en nombre y representación de D<sup>a</sup> M. J. S. D., contra la siguiente actuación:

“Resolución de 23-3-2000 del Teniente de Alcalde Delegado del Area de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza que había ordenado la paralización de las obras llevadas a cabo por la parte recurrente en la Urbanización los Alberjeros del Camino de Casetas, en Garrapinillos”.

Acordándose incoar procedimiento ordinario, el cual debería sustanciarse conforme a lo dispuesto en el art. 45 y ss.- de la LJCA, y reclamándose el oportuno expediente administrativo.

**SEGUNDO.-** Que tras recibirse el expediente reclamado, se dio traslado del mismo a la recurrente para que en el plazo de veinte días formalizase la oportuna demanda, habiéndolo hecho mediante el escrito que consta unido, -alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos.

Una vez formalizada la demanda, se dio traslado a la Administración demandada, con entrega del expediente administrativo, para que contestara a la misma en el plazo de veinte días, habiéndolo hecho conforme consta en autos.

**TERCERO.-** Que mediante auto de fecha 29-8-2000 se acordó fijar la cuantía del recurso en superior a tres millones de pesetas, e inferior a 25 millones de pesetas.

Que solicitado por la recurrente el recibimiento del pleito a prueba, se acordó abrir el periodo probatorio, sin que ninguna de las partes solicitara la practica de diligencia de prueba, quedando los autos para dictar sentencia, que se dictó el 2-11-2000 desestimando el recurso interpuesto.

**CUARTO.-** Que la representación procesal de la actora en escrito de 2-11-2000, presentado en igual fecha en el Juzgado de Guardia se solicitaba distintos medios de prueba, no admitiéndose por resolución de 6 de noviembre e interponiendo la recurrente recurso de súplica contra la misma; recurso que fue desestimado por Auto de 21 de noviembre.

**QUINTO.-** Por escrito de 23-11-2000 el Procurador Sr. A. S. V. interpuso recurso de apelación contra la Sentencia dictada en autos, dándose traslado a la Administración demandada, quien se opuso a la apelación, y remitidas las actuaciones a la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, por Sentencia de 22 de mayo de 2001 de la Sección 1<sup>a</sup> se estimó el recurso de apelación y se declaró la nulidad de la sentencia y la reposición de las actuaciones para admitir o denegar las pruebas propuestas por la recurrente; y recibidos los autos en

este Juzgado, por resolución de 6 de Julio de 2001, se acordó la practica de la prueba, abriéndose los pertinentes ramos y practicándose la propuesta y admitida con el resultado que obra en autos.

Que solicitado por la actora el trámite de conclusiones se dio traslado sucesivamente a las partes comenzando por la recurrente para que en el plazo de diez días presentaran escritos de alegaciones sucintas, acerca de los hechos, prueba practicada y los fundamentos jurídicos en que apoyen sus pretensiones. Trámite que ambas partes evacuaron, en tiempo y forma, en sendos escritos que constan unidos a las actuaciones, quedando los autos conclusos para dictar sentencia.

**SEXTO.-** Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Se recurre la resolución de 23-3-2000 del Teniente de Alcalde Delegado del Area de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza que había ordenado la paralización de las obras llevadas a cabo por la parte recurrente en la Urbanización los Alberjeros del Camino de Casetas, en Garrapinillos (G. G.), requiriendo así mismo para que se legalizasen las obras.

Se alega que la nave y el chalet a que se refiere la orden ya estaban edificados, realizándose sólo obras de mantenimiento, habiéndose comprado ya así por el recurrente. También se alega que se trata de una infracción leve, según la propia denuncia, que hace referencia al art. 203 de la ley Urbanística de Aragón 5/99 de 25 de marzo, no siendo de aplicación el art. 196, siendo además legalizables las obras por estar en zona urbana. Finalmente, en trámite de conclusiones, se dice que es nulo el expediente por haberse incoado por la mera denuncia de los agentes, que no pueden acordar tal incoación.

**SEGUNDO.-** En cuanto a la alegación formulada en conclusiones, debe rechazarse, ya que no es el momento procesal adecuado para formularla, conforme establece el art. 65.1 LJCA. No obstante, en todo caso debería desestimarse, ya que nos encontramos ante un simple acuerdo de paralización de obras, el cual sólo requiere la previa constancia o conocimiento de la existencia de unas obras que carecen de licencia, con independencia de que posteriormente se acredite que se amparan en una licencia o de que, no estándolo, se declaren legalizables o no legalizables.

**TERCERO.-** Como hechos probados tenemos la realización de determinadas obras, según se reconoce por la recurrente y se constata por las fotografías que obran en el expediente, si bien se discrepa en cuanto a su importancia, ya que el recurrente dice que son de mero mantenimiento con alguna “variación insustancial”. Las pruebas aportadas resultan incontestables en la conclusión a la que, de forma inequívoca, nos llevan, se estaba realizando una obra nueva de una nave y de una vivienda. Así, a lo constatado por los agentes en el expediente, se une lo dicho por el testigo P. S. P. G., perito tasador que en su momento llevó a cabo una tasación de la vivienda y de la nave que existían en la finca cuando la misma se adquirió por los actuales titulares. En la misma se indica que la nave tenía entonces dos plantas, mientras que la de las fotografías del expediente sólo tiene una planta; que la misma estaba cerrada, mientras que la de las fotografías estaba sin tabicar y, en cuanto a la vivienda, que anteriormente sólo tenía una planta mientras que ahora tiene un semisótano, además de otros cambios significativos como el plano de planta y la ubicación de la puerta y de las ventanas. Todo ello se confirma por el examen de los folios 44 a 49 de los autos, en los que consta la tasación, y por la simple lectura de las certificaciones del Registro de la Propiedad, en las que consta que la vivienda, anteriormente era de una sola planta y la nave de dos, siendo actualmente de planta y semisótano la vivienda y de una sola planta la nave.

El otro hecho acreditado es que ni se tiene licencia ni se había solicitado, ya que en ningún momento se afirma tal ni se aporta, sino que se pretende defender la legalidad de las obras.

**TERCERO.-** Ante tales hechos probados, y tal y como se dijo en la primera sentencia -anulada por el TSJA porque no se había practicado la prueba- da la

sensación de que la recurrente se ha querido poner la venda antes de la herida, pues en modo alguno se está cuestionando en la resolución citada la legalidad de la obra realizada, cosa que se deberá de dilucidar cuando se pida la licencia y, si es que es así, se deniegue. Lo que aquí se hace es aplicar el art. 196 LUA, aplicable a todo tipo de obras y de infracciones, ya que establece como preceptiva la paralización, al decirse que “cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo ( ) el Alcalde dispondrá su paralización inmediata”. En este caso se están realizando unas obras, aunque sean menores o de reforma o constituyan “variación insustancial” - aunque tras la realización de la prueba queda claro que son obras mayores de construcción de nueva planta o al menos de reforma casi total de lo existente- y, considerando que pudieran ser compatibles con la ordenación vigente (es decir legalizables) el Ayuntamiento requirió para que en dos meses se tramitase su legalización. En consecuencia, ante unas obras sin licencia se da el supuesto de hecho para ordenar la paralización y requerir de legalización, con apercibimiento de demolición en caso contrario. En su situación, la postura adecuada del recurrente debería de haber sido intentar legalizar la situación en lugar de impugnar una paralización plenamente ajustada a derecho. Por tal motivo, debe desestimarse el recurso en su totalidad.

**CUARTO.-** De acuerdo con el art. 139 LJCA, procede imponer las costas a la recurrente, dado lo absolutamente infundado de su recurso, puesto que ni era adecuada la pretensión formulada -pues la paralización se hizo por obrar sin licencia, cosa ni siquiera negada y no por ser ilegal la obra- ni tenía razón en su alegación de tratarse de meras obras de mantenimiento, al ser claro que se trata de obras mayores, sin que puedan superar las cien mil pesetas.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación,

### **FALLO**

Que debo desestimar y desestimo el recurso interpuesto por M. J. S. D. contra la resolución de 23-3-2000 del Teniente de Alcalde Delegado del Area de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza que había ordenado la paralización de las obras llevadas a cabo por la parte recurrente en la Urbanización los Alberjeros del Camino de Casetas, en Garrapinillos (G. G.), con imposición costas a la recurrente, que no podrán superar en ningún caso las cien mil pesetas.

Contra esta resolución cabe interponer recurso de apelación.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.