
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 252/2004-J
Sentencia nº 286 (14-09-2005)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

ORDEN DE EJECUCIÓN. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.
COMERCIO DE PERFUMERÍA Y DROGUERÍA.
Obras que exceden de la licencia concedida.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 14 de septiembre de 2005, 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: Recurrente “D., S.L.” representado por la Procuradora D^a E.F.B. y defendido por el Letrado D. J.A.B.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D^a N.C.A. y defendido por Letrado de sus Servicios Jurídicos D. F.R.T.

Codemandada D^a M.Á.C.A. representada por la Procuradora D^a I.F.B. y defendida por Letrado.

SEGUNDO.- Actuación recurrida: Resolución del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 23 de marzo de 2004 que requiere a, P.M. para que adapte el local a lo autorizado en la licencia urbanística concedida para establecimiento de venta de productos de perfumería y droguería situado en C/ Sobrarbe, local toda vez que las obras exceden de la licencia concedida y son incompatibles con la ordenación vigente (exp. 1.061.661/2003).

TERCERO.- Procedimiento: Interposición del recurso el 31 de mayo de 2004.

Por Auto de 14 de septiembre de 2004 se denegó la ampliación del recurso a la Resolución 16 de junio de 2004 que impuso sanción de 6.010 euros por infracción urbanística grave y Acuerdo de 6 de julio de 2004 por el que se imponía multa coercitiva de 600 euros. Demanda el 1 de octubre de 2004.

Contestación a la demanda el 16 de noviembre y 21 de diciembre de 2004.

Auto de apertura del pleito a prueba el 13 de enero de 2005, donde se practicó documental e interrogatorio del representante legal de D. y de D. F.B.J.

Conclusiones de la actora el 19 de abril de 2005.

Conclusiones de las demandadas el 4 y 11 de mayo de 2005.
Concluso para Sentencia el 16 de mayo de 2005.

CUARTO.- Cuantía: 21.354 euros.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente: 1. Estimación de la demanda y Nulidad de la resolución de retirada del tejadillo objeto del recurso.

2. Imposición de costas a la Administración demandada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) La empresa recurrente solicitó y obtuvo licencia de obras y de apertura destinado a Perfumería en C/ Sobrarbe, local derecho, por Resolución de 5 de febrero de 2004. Tras denuncia de la codemandada Sra. C. se efectuó informe del Servicio de Inspección Urbanística de 19 de febrero de 2004 en el que se constata que la licencia no contemplaba el cubrimiento y la utilización de patio trasero para local. Que visitada la obra se comprueba que se ha cubierta y se ha destinado a ampliación del local, en el mismo informe se indica que ha de adaptarse la obra a la licencia concedida (folio 14). Visto este informe se otorga audiencia porque la obra de ampliación es contraria al ordenamiento urbanístico (folio 17) se dicta el acto recurrido y se le incoa expediente sancionador que finaliza con imposición de sanción (recurso ante este mismo Juzgado nº 573/2004).

b) Considera la parte actora que falta motivación pues el juego de los arts. 196 y 197 de la Ley Urbanística de Aragón obligan a determinar si la obra es o no compatible con el planeamiento urbanístico. Además entiende que no hay requerimiento de legalización, para presentar petición de licencia en plazo de dos meses. Se trata de una instalación fácilmente desmontable.

SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada: 1. Inadmisión del recurso por falta de legitimación de D., dado que la licencia y el requerimiento se hicieron a P.M.

2. Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

El cubrimiento del patio es incompatible con el planeamiento urbanístico. Además sobre el cubrimiento hay unas salidas de aire que no tienen licencia de instalación. La obra no es legalizable, excede de la licencia y debe confirmarse el acto recurrido.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Según consta en la copia de escritura pública aportada de 25 de septiembre de 2003 de la Notaría del Sr. M.M. de Bilbao, la empresas P.M. y D. se han fusionado y según lo acordado la aquí recurrente se subroga en los derechos y obligaciones de P.M. Ha existido una sucesión en la posición jurídica de esta última, por lo que ha de desestimarse la causa de falta de legitimación alegada.

SEGUNDO.- Dicho todo ello se ha de comenzar indicando que el completo sistema de restablecimiento de la legalidad urbanística, ha cambiado con la nueva Ley Aragonesa y es sustancialmente distinto de la normativa anterior. La Ley 5/99 difiere tanto del Real Decreto

Legislativo de 1992, como de la Ley del Suelo de 1976, que se aplicaba antes de la entrada en vigor de Ley Aragonesa, por efecto de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, que derogó buena parte del articulado de la Ley 1/92.

Bajo la vigencia de la Ley de 1976 y ante la observancia de una construcción sin licencia -como aquí ocurre excediéndose de ella-, se suspendían las obras (art. 184.1 de la Ley de 1976) y tras la notificación de la suspensión el interesado tenía plazo de dos meses para solicitar licencia (art. 184.2). Si el interesado no solicitaba licencia o esta era denegada, se acordaba la demolición y se impedía el uso. Lo mismo ocurría cuando las obras estaban acabadas (art. 185). La jurisprudencia introducía como principio obligatorio la audiencia, previa a la demolición, pero permitía que ésta se acordase sin ella, si las obras eran manifiestamente contrarias al ordenamiento urbanístico.

El sistema ha sido modificado con la nueva Ley 5/99, estableciendo un procedimiento intermedio, tras la paralización de las obras y la cesación provisional de los usos, en el que obligadamente la Administración Municipal debe determinar si las obras son o no, total o parcialmente compatibles con la ordenación urbanística.

Así cuando la Administración comprueba que se ha realizado una obra sin licencia o excediéndose a la misma, si la misma no ha concluido, debe ordenar la paralización de la obra y de los usos que permitiere (art. 196.1 de la Ley 5/99). Acto seguido o cuando tiene constancia de que una obra ya concluida, se realizó sin licencia y no ha prescrito la infracción urbanística (art. 197.1) debe tramitar un procedimiento administrativo “el oportuno expediente”, en el que primero deberá decidir si las obras o usos son total o parcialmente compatibles con el ordenamiento urbanístico. Si tras la tramitación del expediente, se comprueba que no lo son, ó no lo son en su totalidad, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva (art. 196 a) y si lo son “requerirá para que en plazo de dos meses solicite el interesado la oportuna licencia”. Si el interesado no pidiera la licencia, la Administración ordenará que se realicen los Proyectos técnicos necesarios para que pueda pronunciarse sobre la legalidad, a costa del interesado. Si a pesar de los proyectos no se procede la legalización, también decretará la demolición (art. 196 b).

Como se ve las diferencias entre uno y otro sistema son sustanciales. Ya no es posible que la Administración decrete la demolición o cesación de actividades de forma simultánea a la paralización -aún cuando la construcción no fuese compatible con el ordenamiento urbanístico-, pues siempre es preciso un procedimiento previo en el que precisamente se determine esta incompatibilidad. Tampoco es posible anudar a la paralización de la obra o la comprobación de que se ha concluido una obra sin licencia el requerimiento previo de solicitud de licencia, pues para que se de este requerimiento, también es necesario tramitar el mismo procedimiento previo. Pero es que además, aún cuando sea posible su compatibilidad y se requiere de solicitud de licencia, la no petición de la misma, no determina como antes la demolición, sino el encargo de los proyectos precisos a costa del interesado. Sólo tras la no legalización, se acordará la demolición o en este caso retirada de la valla.

TERCERO.- Pues bien en el presente caso es cierto que se hecha en falta la resolución recurrida una más concreta identificación de cual es la obra incompatible con el ordenamiento urbanístico, pero esta indefinición se subsana si leemos el informe del Servicio de Inspección en el que claramente se lee que lo que excede de la licencia es el “cubrimiento del patio”. Se trata de una motivación “in aliunde” del art. 89 de la Ley 30/97.

Ha existido por tanto un expediente y una decisión administrativa previa, como obliga ahora la Ley, de la que se deduce que el cubrimiento del patio es incompatible con el ordenamiento urbanístico. Decisión que se traslada para audiencia tal y como queda indicado. Así las cosas no puede sostenerse que haya habido falta de motivación, ni tampoco que sea preciso el requerimiento de legalización, pues la obra no puede ser legalizada .

Lo único que falta en todo este expediente es la concreta indicación de la norma urbanística que se incumple, que es el artículo 2.3.12.4., del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 2001 que dice taxativamente que los patios no podrán cubrirse. No ha de quitarse importancia a esta omisión, pero lo cierto es que esta indicación que sí consta en el expediente sancionador (folio 18) que se tramita ante este mismo Juzgado, no ha ocasionado ningún género de indefensión a la parte y por tanto no puede determinar la nulidad de la resolución objeto de este pleito.

La cubrición del patio no constaba en el Proyecto visado el 14 de enero de 2004, fue objeto de una ampliación por el estudio de decoración no sometida a legalización y como se ha indicado no puede ser legalizada. Por todo ello la resolución debe confirmarse desestimando el presente recurso.

CUARTO.- De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, no procede hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Desestimar el presente recurso nº 252/2004, interpuesto por la procuradora D^a E.F.B. en nombre y representación de D., S. L. y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar ser conforme a derecho la actuación recurrida que se confirma.

SEGUNDO.- No hacer expresa imposición de las costas causadas en el 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 nº 1 de Zaragoza.