

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento abreviado nº 301/2002**  
**Sentencia nº 29 (25-02-2003)**

---

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

EXPEDIENTE SANCIONADOR. INFRACCIÓN URBANÍSTICA. OBRAS EN EDIFICACIÓN.  
Restauración de la legalidad urbanística.  
Denuncia por obras de apertura de ventanas en trasteros.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. José Alfonso Tello Abadía

En la ciudad de Zaragoza, a veinticinco de febrero de dos mil tres.

Vistos por mí, D. José Alfonso Tello Abadía Magistrado-Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de Zaragoza, los presentes autos de procedimiento abreviado 301/02 seguidos a instancia de D. C.R.V.O., representado por el Procurador Sr. A.S. y defendido por la Letrado Sra. E.D., contra la resolución de 26-07-01 de la Alcaldía Presidencia del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza recaída en expediente 427.305/01, sobre restauración de la legalidad urbanística, representado por el Procurador Sr. P.A. y asistido de Letrado del Ayuntamiento Sr. L.S.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**— Con fecha 26/09/02 fue turnado a este Juzgado procedente del Juzgado Decano de esta ciudad, escrito de demanda interponiéndose recurso contencioso administrativo. Mediante proveído de fecha 14/10/02 y tras subsanar defectos se tuvo por interpuesto el recurso contencioso administrativo, se reclamó el expediente administrativo y se señalaba para la celebración de la vista el día 11/12/02.

**SEGUNDO.**— Motivos de oposición: Las ventanas abiertas en el tejado no podrían legalizarse dado el carácter de condominio entre las dos fincas del tejado en cuya cubierta se han abierto los huecos. Incongruencia, la de no haberse resuelto la totalidad de las cuestiones planteadas.

**TERCERO.**— El día señalado para la vista comparecieron actor y Administración demandada, aquél se ratificó en la demanda interpuesta reiterando las alegaciones efectuadas en el escrito de demanda. Concedida la palabra a la Administración demandada, se opuso a los motivos alegados de contrario. A continuación se practicó la prueba que fue declarada pertinente y las partes, por su orden formularon conclusiones a la vista de la prueba practicada en las que cada una mantenía la pretensión avanzada.

**CUARTO.**– En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales a excepción del término para dictar sentencia.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.**– Dos son las cuestiones planteadas en el presente recurso contencioso administrativo por el que el demandante denuncia la incongruencia omisiva de la resolución impugnada.

El actor formuló denuncia ante el Ayuntamiento de Zaragoza en la que ponía de manifiesto la realización de una serie de obras que se estaban realizando en unos trasteros pertenecientes a la finca señalada como Cortes de Aragón de esta Ciudad de Zaragoza y que se situaban justo encima de su vivienda sita en la c/ Baltasar Gracián. Ponía de manifiesto que se había procedido a la demolición de tabiques divisorios, muro de carga, soporte de la cubierta y en la cubierta se habían abierto huecos y colocado ventanas tipo «velux», tras la correspondiente inspección, se dictó resolución por el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo de 11/09/2001, por la que se ordenaba la paralización de las obras, tras su paralización se realizó nueva inspección. Consta que con fecha 24/05/2002 se interesó informe sobre la posibilidad de legalización de las ventanas tipo «velux» instaladas en la cubierta, la Arquitecto Jefe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico informó con fecha 11/06/2002, que dichas ventanas eran admisibles desde el punto de vista del Patrimonio Histórico Artístico en edificios catalogados. Consta que con fecha 1/08/2002 se comunicó este informe al hoy demandante, dictándose a continuación la resolución que se impugna en este recurso.

La resolución impugnada, se enmarca pues, dentro de un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística de los previstos en el art. 196 y ss. de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón. Procedimiento en el que corresponde decretar la demolición, reconstrucción o cesación en aquellos casos en los que la obras o el uso sea incompatible con la ordenación vigente, sin embargo para el caso de que las obras fueran compatibles con la ordenación vigente, procede adoptar las medidas oportunas en orden a la legalización de las obras, sin perjuicio de que si no procediese la legalización de las obras se pueda decretar la demolición, reconstrucción o cesación. Este es el marco jurídico en el que se mueve la resolución impugnada.

Los motivos de oposición, como ya se ha dicho más arriba son dos: uno en el que se plantea una cuestión de carácter civil y otro en el que se denuncia la incongruencia omisiva de la resolución impugnada. Procederá comenzar por el primero de los motivos.

Señala la demandante que en realidad la cubierta sobre la que se han abierto los huecos y colocado unas ventanas del tipo conocido como «velux», no es una cubierta propia del edificio sito en la c/ Cortes de Aragón, sino que la titularidad es compartida entre esta finca y aquella en la que tiene una vivienda el demandante, en la c/ Baltasar Gracián. Pues bien, se está planteando en realidad una cuestión de propiedad, cuya resolución no corresponde al

Ayuntamiento y que por tanto no podría haber hecho pronunciamientos sobre dominio en la resolución impugnada, en ella el Ayuntamiento tras el oportuno expediente, se ha limitado a constatar la existencia de las obras, a ordenar su suspensión y tras comprobar la falta de licencia de las mismas, a requerir su demolición, al considerar que las mismas no eran susceptibles de legalización, ningún pronunciamiento ha hecho sobre dominio, porque no tenía que hacerlo. En su caso, donde deberán adoptarse las cautelas necesarias en orden a la propiedad de la cubierta será en el expediente de legalización de las ventanas, pero no en un expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística, que se limita a comprobar la existencia de una obra ejecutada sin licencia y a preparar la oportuna reacción de la Administración, requerir la legalización si ello es posible, y sino lo es, a requerir su demolición. La resolución no tenía por qué hacer ningún otro pronunciamiento. Si la parte o la Comunidad de la que forme parte considera que se ha producido una obra en un elemento de su propiedad sin su consentimiento, deberá usar el oportuno remedio de carácter civil, o hacer las alegaciones que estime oportuno en el expediente de legalización, pero en el expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística, como se ha dicho, y se reitera ahora, no debía hacerse ninguna declaración sobre dominio. Debe por ello desestimarse el motivo.

**SEGUNDO.**— Denuncia el demandante que la resolución impugnada carece de motivación y que además presenta un vicio de incongruencia omisiva. Todo ello en lo que respecta a la omisión que entiende se ha producido en la resolución sobre la cuestión de las ventanas. Pues bien, debe recordarse ahora lo que se ha dicho más arriba, que con fecha 11/06/2002 se emitió informe técnico del que resultaba la posibilidad de legalización de dichas ventanas, y que dicho informe se comunicó al demandante con fecha 1/08/2002. Se trataba pues, de una cuestión conocida para la parte que dichas ventanas eran susceptibles de legalización, de manera que pudo rebatir el informe y señalar los motivos por los que estimaba que no eran legalizables, pero nada hizo, por lo que ninguna indefensión se le ha causado al demandante.

No era precisa motivación alguna sobre la falta de requerimiento sobre las ventanas, precisamente porque la Administración entendía que al ser legalizables no procedía requerir de restablecimiento, sino que en su caso, por lo dispuesto en el art. 196.b) de la Ley 5/1999, procedía incoar expediente de legalización. Por el mismo motivo no se ha producido omisión alguna, ni tampoco existe incongruencia en la resolución. No se contenía mención alguna sobre las ventanas, porque en ese momento no procedía actuar respecto de ellas en la misma forma que respecto del resto de las obras realizadas.

Tratándose de un edificio catalogado, según convienen las partes, deberá estarse en primer lugar a lo dispuesto en el propio P.G.O.U. de 1986, en cuyo artículo 8.1.7 y siguientes nada se dice sobre las intervenciones en cubiertas, haciendo una remisión a las Ordenanzas de Rehabilitación, la de fecha 23/11/2001 prevé en su art. 10 la abertura de ventanas en determinadas condiciones. Por otra parte, la propia Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Espa-

ñol, no impide ni prohíbe de una manera sistemática las actuaciones a realizar en las cubiertas de los inmuebles. De manera que en principio, y sin perjuicio de lo que pudiera resultar tras el oportuno expediente podría tratarse de una obra susceptible de legalización, por lo que la actuación del Ayuntamiento ha sido correcta al no incluir en el requerimiento de restitución las ventanas, y haber procedido en la forma prevista en el art. 196.b) de la LUA, de manera que no se ha producido ninguna omisión, sino un distinto trato a las obras realizadas al tener distinta naturaleza y ser las ventanas susceptibles de legalización. Debe desestimarse por ello el motivo y con él, el recurso contencioso administrativo interpuesto.

**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 los demás de general y pertinente aplicación

## FALLO

**PRIMERO.**– Desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por D. C.R.V.O. contra la resolución de la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 26/07/2001, dictada en el expediente nº 427.305/01, sobre restauración de la legalidad urbanística. Por estar la actividad administrativa ajustada al ordenamiento jurídico.

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

Así por esta mi Sentencia que es firme y contra la que no puede interponerse recurso ordinario alguno, lo pronuncio, mando y firmo.