

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento ordinario nº 64/2007-AM. Sentencia nº 325 (15-11-2007)**

---

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

RESTABLECIMIENTO DE LEGALIDAD. OBRAS EN HOTEL.

Paralización obras por exceder de licencia concedida.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Javier Albar García

En Zaragoza, a quince de noviembre de dos mil siete.

El Sr. D. Javier Albar García, Magistrado-Juez de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Zaragoza y su Partido, habiendo visto los presentes autos de procedimiento abreviado 64/2007-AM seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente la mercantil N.Z., S.L. representada por la Procuradora Sra. N.J. y asistida por el Letrado Sr. C.H. y de otra el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Sra. C.A. y asistido por el Letrado Sr. G.M.G.L. sobre paralización obras en H.M., S.A. y,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que mediante escrito de fecha 01-02-06 se interpuso por N.Z., S.L. recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación:

“Resolución adoptada el 19-01-07 por el Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza por la que, entre otras, se ordena a H.M., S.A. la inmediata paralización de las obras en curso de ejecución, consistentes en reforma de hotel sito en Plaza España, dado que las mismas no se ajustan a las autorizadas en la licencia urbanística concedida en expediente nº 41.883/06”.

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 04-05-07 se acordó fijar la cuantía del recurso en indeterminada.

Recibido el procedimiento a prueba, por la actora se solicitó determinada documental, interrogatorio de Policías Locales y testifica pericial, practicándose las mismas tal como puede verse en las actuaciones.

Por providencia de 17-07-07 se acordó ampliar el periodo probatorio para practicar la prueba que no pudo realizarse en su momento; asimismo, se acordó traer a las actuaciones testimonio del informe de 30-05-07 efectuado por la Policía Local y que constanding unido en la pieza separada de suspensión.

Finalizado el periodo ampliatorio de prueba y, tras solicitarlo las partes, se acordó el trámite de conclusiones, constanding unidos los respectivos escritos presentados por las partes y quedando los autos para dictar sentencia.

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

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Se recurre la resolución de 19-1-2007 del Consejo de Gerencia

de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza que ordenó la inmediata paralización de las obras en ejecución en el H.M., de Plaza España, al no ajustarse a la licencia concedida.

Se alega que no se han realizado obras que excedan las dos licencias con que se contaba, una, la 41.883/06, para “cambio de alicatados de paredes y suelos en cocina y lavandería”, de 10-4-2006, que además fue la única que se habría tenido en cuenta para acordar la paralización y otra, la 44.188/06, de “instalación nuevo alicatado y aparatos sanitarios, aplicando resina para su colocación, retirando previamente los antiguos” de 22-8-2006, y que la obra se limitó sólo a eso, si bien por la rotura de algunas tuberías hubo de sustituirse las mismas así como se vieron afectados algunos falsos techos.

**SEGUNDO.-** Como primera cuestión cabe aclarar que, efectivamente, la orden de paralización se dio porque no se ajustaba la obra a la licencia 41.883/06, de 10-4-2006, relativa a las cocinas, ya que los agentes inspeccionaron una obra en marcha y comprobaron que, con la licencia exhibida, las obras incurrían en un claro exceso, sin que se examinase por aquellos si las obras se ajustaban a la licencia de 22-8-2006.

Ello podría hacer pensar que se incurrió en un error, pero, al margen de que fue inducido por la propiedad, al exhibir dicha licencia, el mismo resulta irrelevante para el resultado final. Así, es cierto que la licencia de 22-8-2006 sí que amparaba las actuaciones en las plantas, más allá de las cocinas y la lavandería, pero el acta levantada pone de relieve, simplemente reflejando las obras que objetivamente se realizaron, que también se sobrepasó dicha segunda licencia con exceso, como posteriormente, tras la suspensión judicial, se excedería de los límites permitidos en el auto de medidas cautelares. Es más, el hecho de que los policías locales desconociesen la segunda licencia hace más objetivo el reflejo de las obras realizadas, pues es claro que no se pudieron “cargar” las tintas con la finalidad de acreditar el incumplimiento de la segunda licencia, que por entonces desconocían.

Así, y empezando por el escrito de denuncia, se indicó que se habían eliminado tabiques, ampliado otros, reformado la techumbre y se estaba instalando el aire acondicionado, además de la modificación del sistema eléctrico. Ello fue corroborado por el informe técnico de 19-4-2007, aportado con la contestación por el Ayuntamiento, que indicó, entre otras cosas, que se habían abierto todos los conductos de tuberías, se habían realizado techos nuevos, enlucidos, contraventanas, suelos nuevos, instalación eléctrica nueva, aire acondicionado, pintura. Finalmente, las testificales han venido a ratificar lo mismo. Con independencia de la precisión de uno de los agentes, el 1507, a la hora de indicar quien se lo dijo, la realidad es que confirmaron lo relativo al cambio de tabiques, que no fue un añadido, sino que se recogió en la denuncia por manifestación de uno de los presentes en el momento de la denuncia, bien el encargado, bien quien se identificó como dueño o representante, señor E.B.

La recurrente intenta justificar ese exceso con unas averías causadas en las tuberías, cuyo cambio no estaba previsto, ya que al arrancar los sanitarios se habrían removido las tuberías y algunas se habrían rajado o figurado. Podemos admitir que eso pudo pasar, y la arquitecto técnica señora C. así lo indicó en su informe, si bien no estuvo presente, sino que lo deduce de lo manifestado y de las manchas de humedad, siendo además genérica su referencia a tales efectos. Sin embargo, no se ha justificado en cuántos sitios ocurrió, pues se trata de seis plantas y 64 habitaciones, ni se ha justificado que se tratase de algo generalizado. Y aún cuando así hubiese sido, se debería de haber pedido una ampliación de la licencia. Es más, y aun en el supuesto de que admitiésemos de que se trató de obras “de emergencia”, ello podría como mucho, y con un criterio amplio y generoso, abarcar al cambio de suelos, en los que se colocó “pergot”, e incluso de los falsos techos y enlucidos afectados por las humedades y por la necesidad de levantar el suelo original, pero en modo alguno podría haber justificado la instalación de la climatización, el cambio de instalación eléctrica, necesaria si se establece la climatización y la colocación de contraventanas.

Con relación a la climatización, precisamente, se ratificó por los policías locales en la testifical, que ya habían señalado tal cuestión en la denuncia, que estaban los tubos de conducción del gas. La propia parte era consciente de la

necesidad de pedir licencia para ello, pues la pidió el 18-1-2007, eso sí, tres días después de la denuncia, constando evidentemente, la necesidad de hacer obras de cierta envergadura, según la memoria: extractores, dos máquinas, bombas de impulsión de agua, depósito de mil litros, etc.

De todo lo anterior, debe concluirse que la actuación se ajustó plenamente al art. 196 LUA, ya que si bien es cierto que la referencia para determinar el exceso de licencia fue una primera licencia circunscrita a cocinas y lavandería, la segunda licencia, la de 22-8-2006, cubría todas las obras que se estaban llevando a cabo, por lo que el no tener en cuenta la misma- debido al silencio de la recurrente- en nada afectó a la resolución, que habría de haberse tomado en el mismo sentido.

**TERCERO.-** procede hacer expresa condena de las costas del recurso, conforme al art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación.

### **FALLO**

Que debo desestimar y desestimo en su totalidad el recurso interpuesto por N.Z., S.L. contra la resolución de 19-1-2007 del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza que ordenó la inmediata paralización de las obras en ejecución en el H.M., de Plaza España, al no ajustarse a la licencia concedida, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

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