

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
LICENCIA DE OBRA MENOR. DENEGACIÓN. HOTEL.

Silencio positivo: no procede.

Prueba: no acreditada.

Motivación: carácter sustancial de las obras y nuevo acondicionamiento.

En trámite: solicitud y orden de paralización.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D^a Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a 30 de octubre de 2008, habiendo visto los presentes Autos D^a Concepción Gimeno Gracia, Magistrada-juez del Juzgado de lo Contencioso-administrativo Nº 4 de Zaragoza, y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente: N.Z.,S.L., representada por la Procuradora Sra. D^a M.N.J. y defendida por el Letrado Sr D. P.C.H.

Demandado: Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora Sra. D^a N.C.A. y defendido por el Letrado Sr. D. J.M.M.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución de 18 de octubre de 2007, por la que se deniega la solicitud de Obra Menor, nº 784.781/2007, solicitada por D. J.L.E.B., en representación de H.M.,S.A, para realizar obras de colocación de parquet flotante, techo desmontable en baños y pasillos, sustitución de hojas de carpintería (puertas), y pintura, en la Plaza de España.

TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:

Se dicte Sentencia por la que estimando la demanda, anule la resolución recurrida y declare expresamente la adquisición por la actora, por silencio administrativo positivo, de la licencia de obras menores presentada a registro el día 27 de junio de 2007, bajo el nº 078478, para la ejecución de obras consistentes en “Colocación de Parquet flotante, techo desmontable en Baños y Pasillos y sustitución de Hojas de Carpintería (puertas), Pintura”. Y todo ello, con expresa imposición de costas a la Administración.

CUARTO.- Pretensiones de la Administración demandada:

Se dicte Sentencia por la que se desestime el recurso contencioso-administrativo interpuesto, confirmando en todas sus partes la legalidad de la resolución impugnada, con imposición de costas a la parte recurrente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Mantiene la recurrente que con fecha 15 de mayo de 2007, solicitó Licencia de Obras Menores, presentada a registro el día 27 de junio de 2007, para la ejecución de obras en Plaza España, consistentes en:

“Colocación de parquet flotante, techo desmontable en baños y pasillos y sustitución de hojas de carpintería (puertas) pintura”.

Mediante escrito de 26 de septiembre, sigue, solicitó Certificado acreditativo de Silencio Positivo de la precitada Licencia de Obra Menor, sin que se haya emitido tal Certificación, habiendo sido informado por el Jefe del Servicio de Información y Atención al Ciudadano, de que:

“La solicitud de licencia urbanística de obras menores para “*colocación de*

parquet flotante, techo desmontable y baños y pasillos, sustitución de hojas de carpintería (puedas) y pintura, en Plza. España, a nombre de D. J.L.E.B., en representación de H.M.,S.A, no puede otorgarse por encontrarse en tramitación, pendiente de los informes técnicos preceptivos”.

Finalmente, dice, por resolución de 18 de octubre de 2007, se acuerda denegar la solicitud de licencia de obra menor, resolución que hoy se recurre.

En definitiva y como motivos de impugnación frente a la actuación administrativa recurrida, se oponen:

1-que no es cierto que las obras solicitadas sean sustanciales sino de acondicionamiento menor, y

2-que en virtud de lo establecido en el artículo 175.d) de la Ley 5/1999, y 176, del mismo texto legal, la licencia de que se trata ha sido adquirida por silencio positivo.

Entiende por todo ello que la resolución recurrida es contraria a Derecho, porque infringe el artículo 43.4.a) de la LRJAP y PAC, ya que la resolución expresa posterior a la producción del silencio, sólo puede dictarse en sentido confirmatorio del mismo, y en este caso, se vulnera lo establecido en el artículo 62.e) LRJAP y PAC, ya que se está procediendo a la revisión de un verdadero acto administrativo, prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente previsto en los artículos 102 y ss, del mencionado Cuerpo Legal.

SEGUNDO.- Observado el expediente administrativo remitido y que consta unido a las actuaciones, puede constatarse que:

1-Al folio 1, consta solicitud de licencia de obras menores, efectuada por la parte recurrente, firmada en fecha 15 de mayo de 2007 y en relación a la cual no consta fecha de entrada en el Registro oportuno, aunque la parte mantiene que fue presentada en fecha 27 de junio de dicho año.

A la misma se acompaña determinada documentación a cuyo íntegro contenido nos remitimos.

2-Al folio 59, obra informe técnico de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 19 de julio de 2007, en el que se hace constar:

“A la vista de la documentación obrante en el expediente se informa:

La solicitud contempla la colocación de parquet flotante, techo desmontable en baños y pasillos, sustitución de hojas en carpintería (puertas) y pintura para la planta 2ª del Hotel.

A la vista de las fotografías apodadas, se aprecia la realización de nuevas instalaciones, nuevos falsos techos, colocación de nuevos premarcos para la carpintería, nuevas ventanas en baños.

La actividad del edificio está considerada como clasificada y de pública concurrencia, el cambio de instalaciones, nuevos falsos techos y materiales se considera cambio sustancial y nuevo acondicionamiento de esta planta que precisan de proyecto técnico por afectar principalmente a la prevención contra incendios.

Por otro lado, consultado el seguimiento de expedientes y acuerdos municipales, existen varios expedientes en trámite referentes a este Hotel:

-Nº64221/07 Licencia de instalación Pl España.

-Nº73561/07 Paralización de obras de reforma Pl España.

-Nº628225/07 Obras sin licencia Hotel Maza Pl España”.

3- Al folio 62, obra “Informe Jurídico” sobre el expediente que nos ocupa, de fecha 10 de octubre de 2007, en el que se viene a manifestar que a la vista del Informe Técnico Desfavorable respecto a la solicitud de la Licencia de Obras de que se trata, es preceptivo -dice- dictar resolución expresa acerca de la denegación de la solicitud.

4- A los folios 63 y 64, obra resolución expresa de 18 de octubre de 2007, denegando la solicitud de Licencia de Obra Menor, y en la que se hace constar que la misma, fue presentada en el Registro del Ayuntamiento, en fecha 29 de Junio de 2007.

5- Al folio 74, obra solicitud de la recurrente en relación a la obtención de “Certificado Acreditativo de Silencio Positivo”, de 26 de septiembre de 2007 -no consta claramente fecha de entrada- y a tal solicitud, obra contestación del Ayuntamiento a los folios 77 y ss, en la que tras poner de relieve el informe técnico

antes mencionado, se manifiesta:

“2º-Que entre las condiciones generales de la licencia solicitada figuran las siguientes:

-únicamente se podrán ejecutar las obras descritas. Si se realizan otro tipo de obras que no son las expresamente contempladas deberá solicitar su correspondiente autorización, sin perjuicio de las sanciones oportunas que puedan imponerse previo expediente sancionador por infracción urbanística.

-en ningún caso pueden realizarse obras en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico.

-cumplirán cuantas disposiciones vigentes en materia de edificación, seguridad y salud en el trabajo deben contemplarse en el ejercicio de la actividad inmobiliaria.

-las dimensiones de las obras no excederán de las autorizadas o comunicadas, considerándose como infracción urbanística cualquier extralimitación de las mismas.

3º-Que la legislación urbanística vigente establece que en ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico vigente.

Que por tanto, la solicitud de licencia urbanística de obras menores para "colocación de parquet flotante, techo desmontable en baños y pasillos, sustitución de hojas de carpintería (puertas) y pintura" en Pl España,... no puede otorgarse por encontrarse en tramitación, pendiente de los informes técnicos preceptivos...".

TERCERO.- En definitiva, partiendo del hecho incontestable de que una licencia como la solicitada puede obtenerse por “silencio positivo”, lo que aquí debe resolverse es, si éste es el caso, dado que a tal efecto y para negar tal obtención, lo que la Administración mantiene o viene a mantener, es que la recurrente a través de una solicitud de licencia de obras menores, lo que viene a pretender realizar o legalizar, es la realización de toda una serie de obras, que no vendrían amparadas por dicho tipo y clase de licencia, obras éstas que atendido el tipo de local en el que se planean, resultan “cambios sustanciales” mereciendo por ello la redacción de un proyecto técnico por afectar principalmente en la prevención contra incendios.

La Ley Urbanística de Aragón, establece en sus artículos 175 y 176:

Artículo 175. Procedimiento

Las solicitudes de licencias **urbanísticas** se resolverán por el Alcalde, con arreglo al siguiente procedimiento, que, en su caso, constituirá pieza separada del procedimiento para la resolución única regulado en el art. 171 de esta Ley:

a) Las solicitudes deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición.

b) El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes. Si el Colegio observare incumplimiento de la legislación **urbanística**, denegará motivadamente el visado, sin que con ello se impida la presentación del proyecto, junto con los razonamientos que el solicitante tenga por convenientes.

c) Los informes relativos a la solicitud serán evacuados por los organismos competentes en el plazo de diez días, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.

d) **Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes, en el de tres meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses. El plazo se interrumpirá, si resultaren deficiencias subsanables, para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia, cuando se tratare de elementos esenciales para resolver, de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose ésta sin más trámite. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudará el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo originario.**

Artículo 176. Silencio administrativo

Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. **En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.**

Dicho esto cabe concluir que, lo que la recurrente mantiene y en lo que insiste en su demanda frente a la actuación administrativa, es que las obras para las que solicitó la licencia de obras menores, no suponen cambios sustanciales ni nuevo acondicionamiento de una planta -en local de pública concurrencia- que precisen de una licencia de obra mayor; ahora bien, lo que en modo alguno discute, ni ha negado tajantemente, es lo que realmente le imputa la Administración, que es que a través de dicha solicitud y concretamente a la vista de las fotografías aportadas por la propia actora, lo que las obras revelan, es que se han realizado nuevas instalaciones, nuevos falsos techos, colocación de nuevos premarcos para carpintería, flotante nuevas ventanas en baños ... que no es lo mismo que limitarse a la colocación de parquet flotante y a la sustitución de hojas en carpintería (puertas) y pintura, y que lo realizado, pone de relieve que nos hallamos ante un “cambio sustancial” y de “nuevo acondicionamiento de la planta” que exige, un Proyecto Técnico, por afectar principalmente en la prevención contra incendios. Pues bien, no discutido ni acreditado lo contrario por la recurrente -tan sólo propuso en Autos la practica de una prueba testifical, que finalmente no se practicó por haber incomparecido el día señalado a tal efecto- cabe y debe concluirse que, ciertamente las obras realizadas “exceden” del ámbito de una licencia de obra menor, y por todo ello, estimarse la demanda y confirmar la actuación administrativa recurrida, por ser la misma conforme y ajustada a Derecho.

CUARTO.- No procede efectuar una especial imposición de las costas causadas, por no apreciarse méritos a tal efecto de conformidad con lo establecido en el artículo 139 LJCA.

FALLO

DESESTIMAR, el presente recurso P. ORDINARIO 530/2007-AA, interpuesto por N.Z.,S.L, con la representación y defensa antes mencionada, contra la actuación administrativa a la que se hace referencia en los antecedentes de hecho de esta resolución, y en su consecuencia:

PRIMERO.- Declarar conforme y ajustada a derecho la actuación administrativa recurrida.

SEGUNDO.- No efectuar expresa imposición de las costas causadas en el presente recurso a la Administración demandada.

Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de apelación, dentro de los 15 días siguientes a su notificación.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma D^a Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez del Juzgado de lo contencioso-administrativo n^o 4 de Zaragoza.