
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 214/2005-A2
Sentencia nº 351 (8-11-2006)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
LICENCIA DE OBRA MENOR. LOCAL COMERCIAL.

Ilmo. Sr.
MAGISTRADO-JUEZ

D. José Alfonso Tello Abadía

En la ciudad de Zaragoza, a ocho de noviembre de dos mil seis.

Vistos por mi, D. José Alfonso Tello Abadía, Magistrado-Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de los de Zaragoza, los presentes autos de procedimiento ordinario nº 214/05, seguidos a instancia de LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS de c/ Sixto Celorrio, representado por el Procurador Sr. G.N., asistido del Letrado Sr. J.C.G.E., contra la desestimación Presunta por silencio administrativo del Ayuntamiento de Zaragoza, de la petición realizada el 10-08-04 referido a obras de ejecución en el local inmueble de Sixto Celorrio, representado por la procuradora Sra. C.A., asistida del Letrado Sr. C.N.C.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 11-05-05 fue turnado a este Juzgado procedente del Juzgado Decano de los de esta ciudad, escrito interponiendo recurso contencioso-administrativo contra la resolución arriba indicada. Mediante proveído de fecha 12-05-05, se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente administrativo a la Administración demandada. Recibido con fecha 27-06-05, se dio traslado a la demandante que con fecha 29-07-05 presentó demanda.

Mediante resolución de 29-07-05 se tuvo por evacuado el trámite y se dio traslado a la defensa de la Administración para que contestase la demanda, evacuando dicho trámite mediante escrito presentado a 20-09-05. Mediante auto de fecha 20-09-05 se fijó la cuantía del presente procedimiento y se abrió el recurso a prueba, practicándose las admitidas a las partes con el resultado que obra en autos.

Con fecha 31-03-06 se declaró concluso el periodo probatorio y quedó el recurso para sentencia.

SEGUNDO.- En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales, a excepción del plazo para dictar sentencia.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Con fecha 10/08/2004 la Comunidad de Propietarios hoy demandante presentó escrito en el Ayuntamiento de Zaragoza por el que interponía recurso de reposición contra la licencia de obras menores concedida a la mercantil L.C.M.C., S.L., interesaba la inspección de las obras, su legalización, que se requiriese al promotor para su legalización y por fin, que se incoase un expediente sancionador. Consta que previamente, en el mes de Junio de 2004 la entidad L.C.M.C., S.L. obtuvo licencia de obras menores con relación a la siguiente obra: "Saneamiento suelo existente, demolición y sustitución falso techo, sustitución alumbrado y retirada escombros a contenedor". Señala la Comunidad demandante que se había modificado la distribución del local, se había cambiado de uso y daba especial importancia a la existencia de una nueva solera de hormigón, que según mantenía incrementaba de manera sensible las cargas del forjado de los garajes.

Pues bien, si se atiende al contenido de la licencia de obras menores se puede comprobar que en realidad, lo que se pretende es la demolición de suelos y falsos techos y su cambio por unos nuevos y sustituir la instalación eléctrica. Nada dice la solicitud de que se fuesen a cambiar tabiques, la distribución del local o el uso al que se destinaba. Hechos estos que al parecer tuvieron lugar en la realidad, pero no puede olvidarse que según manifiesta la perito de designación judicial que evacuó su informe en fase probatoria, resulta que el Ayuntamiento de Zaragoza otorgó con fecha 13/09/2005 Licencia Urbanística y de Actividad Clasificada para Discoteca, y con fecha 22/12/2005 y tras llevarse a cabo las inspecciones correspondientes, Licencia de Puesta en Funcionamiento para Discoteca, todo ello respecto del local que nos ocupa en el presente recurso. También, según la perito informante, para obtener la Licencia Urbanística y de Actividad se presentó un proyecto que presentaba las siguientes actuaciones: Desmontaje de todas las instalaciones existentes en el local; demolición de paredes, falsos techos, revestimientos y solados; protección RF-120 de bajantes y cruces de instalaciones ajenas; insonorización de paredes, pilares centrales, suelo y techo; realización de tabiquería interior con zonas de público, barras, aseos, vestuarios y almacenes; realización de sector de incendios; instalación eléctrica, instalación sistemas contra incendios; cerramiento cuadro eléctrico; cambios en la fachada, entre otras actuaciones. De dicha descripción de obras a llevar a cabo resulta que se pretendía hacer una reforma absoluta del local, así como el cambio del uso al que venía destinado. Pues bien, tanto el cambio de uso como la obra ejecutada estaban amparados por la licencia señalada, y no consta que se comenzase a ejecutar la obra prevista en el proyecto con anterioridad a obtener la licencia.

Volviendo a la licencia de obras menores que es la que impugna la demandante, no consta que ni la demolición del falso techo, ni la del suelo, exceda de lo que sería propio de una licencia de obras menores, ni por el importe de la obra, ni tampoco por su contenido, pues estarían incluidos dentro del supuesto previsto en el art. 3.2.2 de la Ordenanza Reguladora de las Licencias Urbanísticas de Obras Menores y Elementos Auxiliares. Si bien es cierto que el párrafo segundo del mismo precepto lo subordina a que no se afecte la estructura, ni suponga una modificación de uso. En el presente caso, existe una modificación de

uso, pero es posterior y está debidamente legalizada, por lo que ninguna trascendencia podrá atribuírsele.

Respecto de la solera de hormigón a que se refiere la parte demandante, deberá atenderse a lo que al respecto señaló la perito Arquitecto en el presente recurso. Así señala que tras levantar el suelo y previamente a la colocación del nuevo debió echarse una capa de nivelación para conseguir la planeidad del suelo, y mantiene que aun sin conocer el espesor de la solera, no afectaría la estabilidad del forjado, “dado que el peso de esta solera es mínimo con respecto al peso propio del forjado y del resto de cargas que ha de soportar.” Decía después que la pequeña mayoración de la carga aportada al forjado, repercutía mínimamente en la estructura y que en ningún caso afectaba a la estructura arquitectónica del mismo. Es decir, no quedaba afectada la estructura del edificio ni suponía una modificación. Tampoco consta que el coste de las obras amparadas por la licencia de obras menores excediera del importe máximo que prevé la Ordenanza, de manera que ni por su propia naturaleza ni por su importe se excedió de lo que debe entenderse como obra menor.

En definitiva, si existió una obra de envergadura hasta el punto de que se modificó la distribución del local e incluso el destino que se le daba, estaba amparada por la correspondiente Licencia Urbanística y de Actividad y la que se hizo con la habilitación de la Licencia de Obras Menores, se ajustaba plenamente a lo que debe entenderse como tal obra menor, por lo que deberá desestimarse el recurso interpuesto en todos los aspectos, tanto en lo relativo a la impugnación de la licencia de obras menores, como en lo que se refiere a actuaciones de protección de la legalidad urbanística.

SEGUNDO.- No se aprecian motivos que justifiquen la imposición de costas procesales a ninguna de las partes por no apreciarse temeridad o mala fe en sus respectivas posturas procesales en los términos del art. 139 de la LJCA.

Vistos los preceptos legales y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

PRIMERO.- Desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios del edificio de la Calle Sixto Celorrio de Zaragoza contra la desestimación presunta de la solicitud formulada con fecha 10/08/2004 sobre obras realizadas en local sito en la misma finca.

SEGUNDO.- No imponer las costas a ninguna de las partes

Así por esta mi sentencia contra la que se puede interponer recurso de apelación dentro de los quince días siguientes a su notificación ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, lo pronuncio, mando y firmo.