
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 3 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 601/2005-a2. Sentencia nº 356 (8-11-2007)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

RESTABLECIMIENTO DE LEGALIDAD. OBRAS EDIFICIO.

Paralización obras construcción: no ajuste a las autorizadas por licencia. Previsión art.196 LUA. No suspensión licencia de obras. Falta de motivación improcedente.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Alfonso Tello Abadía

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

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 601/05, seguidos a instancia de A.G., S.L., representado por la Procuradora Sra. N.J. y asistido del Letrado Sr. U.C. contra la resolución del Vicepresidente del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 11-11-05 por la que se acuerda ordenar a A. la inmediata paralización de obras en curso de ejecución consistentes en la construcción del edificio Martínez Jussepe, que dichas obras no se ajustan a la autorizadas en la licencia urbanística, representada por la Procuradora Sra. C.A. y asistido del Letrado del Ayuntamiento de Zaragoza Sr. C.G.P.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 25-11-05 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 25-11-05, se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente administrativo a la Administración demandada. Recibido con fecha 30-12-05, se dio traslado a la demandante que con fecha 28-04-06 y después de dos ampliaciones al mismo, presentó demanda.

Mediante resolución de 2-05-06 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 19-05-06. Mediante auto de fecha 22-05-06 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 1-02-07 se declaró concluso el periodo probatorio y mediante resolución de 8-03-07 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.- El recurso contencioso administrativo que nos ocupa se refiere a la impugnación formulada contra el acuerdo del Sr. Vicepresidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 11/11/2005 por la que se ordenaba la inmediata paralización de las obras que se estaban llevando a cabo en la calle Jusepe Martínez, de esta Ciudad de Zaragoza, por no ajustarse a las autorizadas en la Licencia Urbanística concedida con fecha 14/09/2001 en el expediente número 3.104.504/99. Esencialmente son tres los motivos de oposición a la actuación impugnada. Se queja el actor de que se ha prescindido totalmente del procedimiento, pues el acto impugnado, en realidad, contiene una suspensión de la licencia que debió acordarse mediante los trámites previstos en el art. 199 de la Ley 5/1999. Se quejaba a continuación de falta de motivación, pues, en realidad, conoció las razones por las que se ordenaba la paralización con posterioridad a la notificación de la resolución que así lo acordaba. En último lugar discutía los concretos extremos que se mencionaban en el informe

técnico elaborado por los Arquitectos municipales y que había servido para fundar la paralización.

Pues bien, la resolución se dicta al amparo de lo previsto en el art. 196 de la Ley 5/1999 y de conformidad con dicho precepto se exige que se trate de un supuesto en el que el acto de edificación que se está llevando a cabo se esté haciendo “contra las condiciones señaladas en las mismas” es decir, en las licencias. Pretende el actor que en realidad, se trata de una suspensión de la licencia que debió decidirse tras el oportuno procedimiento previsto al efecto. Se trata de una cuestión también planteada y ya resuelta en el Procedimiento Ordinario 162/06 seguido ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Zaragoza, en el que recayó sentencia 80/2007 de 27 de febrero. Del mismo modo que se decía en esta, y como se ha dicho más arriba, la potestad ejercida es la prevista en el art. 196 de la Ley 5/1999, no se trata de un supuesto en el que sea ilegal la licencia, que no se discute, sino que lo que se separa de la legalidad es la obra realizada, pues se separa de lo autorizado en la licencia. Esta circunstancia permite paralizar la obra de forma inmediata, y tras la correspondiente verificación proceder o a la demolición de lo indebidamente levantado o al requerimiento de legalización. Se trata de un mecanismo inmediato que la Ley pone a disposición de los Ayuntamientos para restablecer la legalidad urbanística infringida, que no precisa de audiencia previa, es después y “previa la tramitación del oportuno expediente” cuando se adoptan alguna de las decisiones previstas en el art. 196 a) ó b) de la Ley 5/1999, y es en ese expediente donde deberá ser oído el interesado. Añadir que se trata de un supuesto distinto al que se examina en la Sentencia 83/2004 de 18 de febrero dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 en el P.O. 172/2003 en lo relativo a las obras de excavación, donde se contenía una referencia genérica a medidas de seguridad, mientras que en el presente se trata de unos concretos excesos de obra oportunamente concretados en los informes municipales.

SEGUNDO.- Se queja también el actor de que la resolución está ayuna de motivación y que ha tenido conocimiento de lo que sucedía una vez que ha podido examinar los informes técnicos municipales, tras la notificación de la resolución que aquí se revisa. No puede dejar de mantenerse con el acto que la resolución impugnada contiene una referencia mínima a los motivos, pero ello no implica indefensión a la parte. Pues como dice la Sentencia 80/2007 del Juzgado nº 2, antes citada: ante tal resolución podía haber esperado a la continuación del procedimiento del art. 196 de la Ley 5/1999; interponer un recurso contencioso administrativo al amparo del art. 25.1 de la LJCA, por tratarse de un acto de trámite que supone un perjuicio para el interesado. Optó el actor por esta última posibilidad, interesó y obtuvo medida cautelarísima y presentó informe técnico en el que se rebatían los distintos puntos que había indicado el informe técnico municipal. Es decir, la parte ha conocido, es posible que con algún retraso, las razones que llevaban a la Administración a resolver en la forma que lo ha hecho y ha podido hacer las alegaciones que ha estimado pertinentes y propuesto las pruebas atinentes a sus intereses, lo que lleva a concluir que no se ha producido la pretendida indefensión.

TERCERO.- Lo dicho hasta aquí permite examinar el motivo que se refiere a los concretos excesos de obra que se señalaban en el informe técnico municipal, y comenzando por la referencia hecha al aumento de superficie en la primera planta del edificio como consecuencia de la ampliación del forjado del techo de la planta baja, pasando de 304,35 metros cuadrados a 419,35 metros cuadrados según las mediciones municipales, que la parte no ha discutido, aunque la justifica en la necesidad de ampliar la estructura hasta la línea de fachada con objeto de poder contenerla, ya que de no ser así quedaría sin arriostrar una altura de aproximadamente siete metros y a la vista del estado de deterioro de la fachada existiría grave riesgo de derrumbe. Como ya se dijo en el Auto de fecha 23/12/2005 que resolvía sobre la medida cautelar solicitada, se trataba de una solución técnica adoptada para atender un problema determinado, que según el perito que actuó a instancia de la demandante, que no es otro que el Arquitecto director de la obra, lo que permite dudar en gran medida de su objetividad e imparcialidad, ese problema no se evidenció hasta que no llegó la actuación a la fachada. Aunque sea así sigue

existiendo ese incremento en la edificabilidad, y si bien es cierto que hasta que no se concluye el edificio no se sabe a ciencia cierta la edificabilidad que en total se ha consumido, también lo es que los facultativos que están actuando por encargo de la propiedad a la vista de la importante modificación que se producía en la planta primera, podían haber modificado el resto de previsiones del edificio para ajustar el proyecto a la edificabilidad permitida, pero nada de eso han hecho, limitándose, con el pretexto de dar una solución técnica a aumentar la superficie de la primera planta en más de un 35%, sin más justificación. Procede por ello desestimar el motivo correspondiente.

Respecto de la modificación de la planta de los apartamentos tipo “G” se dijo ya en el Auto de 23/12/2005, y ahora debe reiterarse, porque otra cosa no se ha demostrado que, se trataba simplemente de una modificación en la forma de la planta, que no constaba produjera efecto alguno, pues no constaba que se aumentara la planta, ni que se introdujeran modificaciones sustanciales, por lo que respecto de dicha actuación deberá concluirse la innecesariedad de la paralización.

Haciendo mención ahora a los medianiles con el número de la calle Jussepe Martínez, desde luego que no será este el momento, ni el lugar de hacer consideraciones relativas al derecho de propiedad, o sobre si dicha finca tiene servidumbres de luces o de vistas sobre la del demandante, pues en su caso, es una cuestión a ventilar en los Juzgados de Primera Instancia. No obstante el proyecto presentado, concretamente los planos visados con fecha 20/06/2001, se observa que en la zona colindante con la finca señalada como número 7 están grafiados de forma diferente las paredes correspondientes a los apartamentos señalados con las letras “C”, “D” y “H” colindantes con el mencionado edificio que aquella zona que corresponde al pasillo que va desde el rellano de la escalera hasta los apartamentos “G” y “H” por lo que no puede compartirse la apreciación que hace en tal sentido la demandante. En definitiva, lo que resulta es que no consta que en la licencia se autorizase el levantamiento de dicha pared medianera, por lo que sin perjuicio de lo que pudiera resultar después, se trataba de un exceso sobre lo autorizado, y por tanto, la medida de paralización estaba ajustada.

Queda por examinar la cuestión relativa a la fachada, la cuestión de la demolición de parte de la misma, concretamente de la planta 3ª, toda la 4ª y el antepecho de bajo cubierta, es una cuestión también tratada en la sentencia 80/2007 del Juzgado nº 2, y no procede sino tener aquí por reproducido lo que al respecto señala la meritada sentencia.

En definitiva, salvo en lo relativo a los apartamentos correspondientes a la letra “G” para el resto de situaciones señaladas en el informe municipal estaría justificada la paralización, por lo que no queda sino confirmar la actuación impugnada por estar ajustada al ordenamiento jurídico.

CUARTO.- 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 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 A.G., S.L. contra el acuerdo del Sr. Vicepresidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 11/11/2005 por la que se ordenaba la inmediata paralización de la obras que se estaban llevando a cabo en la calle Jussepe Martínez, de esta Ciudad de Zaragoza, por no ajustarse a las autorizadas en la licencia urbanística concedida con fecha 14/09/2001 en el expediente número 3.104.504/99.

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.