
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 145/2004-J
Sentencia nº 368 (10-11-2005)

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

ORDEN DE PARALIZACIÓN. OBRAS DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIO.

Incumplimiento condiciones de la licencia.

Contradicción para su legalización.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 10 de noviembre de 2005, habiendo visto los presentes autos el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez, con destino en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso: Recurrente M y B.A., S.L. representado por el Procurador D. F.M.G. y defendido por el Letrado D. F.G.L.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora Dª N.C.A. y defendido por el Letrado D. L.G.M.

Codemandados Dª M.S.R.M., D. R.J.D.E.L. y D.L.V. representados y defendidos por la Letrada Dª M.S.R.M.

SEGUNDO.- Actuación recurrida: Resolución del Vicepresidente del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 17 de marzo de 2004 que ordena a la recurrente la inmediata paralización de las obras de rehabilitación del edificio sito en Avda. Cesaraugusto pues no se adaptan a la licencia urbanística concedida en exp. 3.047.619/99 (exp. 777.650/2003).

TERCERO.- Procedimiento: Interposición del recurso el 31 de marzo de 2004. Demanda el 19 de mayo de 2004.

Contestación a la demanda el 25 de junio y 27 de julio de 2004.

Auto de apertura del pleito a prueba el 1 de septiembre de 2004, donde se practicó documental e interrogatorio de la Administración demandada.

Conclusiones de la actora el 13 de enero de 2005.

Conclusiones de las demandadas el 28 y 31 de enero de 2005.

Recibido un último informe se dio traslado para alegaciones quedando concluso y visto para Sentencia el 8 de abril de 2005.

CUARTO.- Cuantía: Indeterminada.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente: 1. Estimación de la demanda y Nulidad de la resolución objeto del recurso.

2. Imposición de costas a la Administración demandada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) El edificio obtuvo licencia en expediente 3.047.619/99 para la construcción de 10 viviendas en Avda. César Augusto. Posteriormente se adquirió por la empresa actora y en marzo de 2003 (exp. 278.690/03) se solicitó licencia urbanística cambio de titularidad y de uso del edificio que iba a ser un Hotel. En el escrito de demanda indica que a partir de esa fecha se ha venido tramitando ordinariamente el procedimiento y subsanando todas los requerimientos efectuados el 27 de agosto de 2003, 30 de diciembre de 2003 y 30 de marzo de 2004, siendo sólo a partir de esta fecha (un año después de la solicitud de modificación) cuando se le plantea que dado que modifica el uso del edificio debe solicitar nueva licencia. Como se ve con anterioridad a esta decisión se paralizó la obra por no ajustarse a la licencia concedida.

b) Para la empresa actora no es de posible aplicación aquí los art. 196 y 197 de la Ley Urbanística de Aragón pues las obras y el uso es compatible con el planeamiento urbanístico. Y aquí se estaba tramitando la licencia de modificación de uso que es perfectamente posible. Pues no contraría ninguna norma urbanística el edificio.

c) Considera que no es necesaria nueva licencia y no se le estaba solicitando la Administración, hasta un cambio de criterio que no ha impedido que se haya seguido tramitando, pues en marzo de 2005 (último informe que consta) se indica que la obra cumple todas las normativas de aplicación; y los proyectos.

d) La Administración ha actuado en contra de sus propios actos, pues ha seguido una actuación contradictoria, por un lado exigiendo nueva licencia y por otro continuando el expediente.

SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada: Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

La Administración considera que no ha habido una ligera modificación del Proyecto, sino una modificación sustancial que obliga a pedir licencia no sólo porque así se requiere, sino porque los establece el art. 150 del Decreto 347/2002 de 19 de noviembre de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón.

Pretensiones de los codemandados en el proceso.

Estos son vecinos del inmueble y denunciaron las obras llevadas a cabo. Ocurre que su interés era el canalón que habían colocado invadiendo su casa. Canalón que ya ha sido retirado e impuesta multa por su colocación. De ahí que en el escrito de conclusiones manifiesten que han perdido interés en el pleito.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- La Ley 5/99 Urbanística de Aragón, modificando el anterior procedimiento establece un procedimiento intermedio, en el que se establece que tras la paralización de las obras y la cesación provisional de los usos, obligadamente la Administración municipal debe determinar si las obras o los usos son o no, total o parcialmente compatibles con la ordenación urbanística.

En lo que aquí interesa cuando la Administración comprueba que se está efectuando un uso del suelo, sin licencia o excediéndose a la misma, si el uso no ha concluido -como es el caso-, debe ordenar la paralización del mismo (art. 196.1 de la Ley 5/99), pero acto seguido y si no ha prescrito la infracción urbanística (art. 197.1) debe tramitar un procedimiento administrativo “el oportuno expediente”, en el que primero deberá decidir si las obras o usos son total o parcialmente compatibles con el ordenamiento urbanístico y otras la tramitación del expediente, se comprueba que no lo son ó no lo son en su totalidad decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva (art. 196 a) y si lo son “requerirá para que en plazo de dos meses solicite el interesado la oportuna licencia”. Si el interesado no pidiera la licencia, la Administración ordenará que se realicen los Proyectos técnicos necesarios para que pueda pronunciarse sobre la legalidad, a costa del interesado. Si a pesar de los proyectos no se procede la legalización, también decretará la demolición o la cesación de uso (art. 196 b).

Lo peculiar de este caso es que durante la vigencia de una licencia anterior, mientras se estaba ejecutando esa obra se compró el edificio por la empresa actora y se solicitó el cambio de uso del mismo. La decisión por tanto del Servicio de Disciplina Urbanística se encontraba mediatizada por la posterior legalización o no de las obras ejecutadas. Pues evidente que no es lo mismo paralizar un edificio que carece de licencia, que paralizar un edificio que ha solicitado la licencia modificando la anterior, licencia que se está tramitando en el servicio correspondiente y que un año después de presentada y no porque no sea legal la obra, adopta la decisión de paralizarla.

Como se hizo por este Juzgador al adoptar la medida cautelar, la determinación de la conformidad a derecho de la paralización dependerá de que la obra nueva y modificada sea legalizable o no. Y ello porque la paralización es una medida cautelar que con posterioridad debe conducir -como se ha indicado- a un procedimiento en el que se analice que la obra es legalizable, si esta obra “ya está sometida con anterioridad” a ese procedimiento por una petición de modificación de licencia anterior, carece de sentido su adopción y sólo se puede admitir su conformidad a derecho, cuando la licencia ha sido denegada o cuando no es posible su concesión.

SEGUNDO.- Ya en el Auto de este Juzgado de 24 de junio de 2004 por el que se acordó como medida cautelar el alzamiento de la paralización sin poder ejercer la actividad, se indicaba a la vista de todas las deficiencias y subsanaciones efectuadas que: Tampoco puede olvidarse que el art. 196 de la Ley Urbanística establece que una vez ordenada la paralización se procederá bien a cesar en las obras, porque las mismas sean contrarías al ordenamiento urbanístico o bien a requerir la presentación de licencia en plazo de dos meses, con

la advertencia para el supuesto de que no se presentase esta petición de que será el propio Ayuntamiento el que realizará esta documentación a costa del interesado para pronunciarse sobre la legalidad de la actuación. Y sólo en el caso de que las obras no sean compatibles procederá la cesación definitiva.

Como se ha dicho las obras eran distintas de la licencia concedida, pero se solicitó cambio en el uso y se estaban adecuando a todos los requerimientos efectuados. De ahí que se solicitase previamente a la resolución de esta medida cautelar informe al Servicio de Licencias de Actividad.

A pesar de que no todos los requerimientos han sido subsanados y de que existen observaciones realizadas por el Arquitecto Técnico del Servicio, el informe que consta en el expediente de 17 de mayo de 2004, indica que se cumple con el Plan General y Ordenanza de Rehabilitación, Prevención de Incendios, Barreras arquitectónicas y Ordenanzas de Edificación, concluyendo que el informe es “favorable”.

Las observaciones son que se precisa de una nueva tramitación de licencia y una nueva propuesta (2 y 3), que hay un incremento de volumen 71 m³ y de ocupación 1,90 m² (parece ser que es la bajo cubierta) (4), que falta un nuevo Estudio de Seguridad y Salud (5) y que bajo cubierta sólo se autorizarán servicios para el hotel, no pudiendo ser vividero (6).

Pues bien como se reconoce en el informe y se admite por la Administración son todas ellas deficiencias subsanables que no van a impedir que si se subsanan se conceda la licencia. Este carácter de obra adaptada a la legalidad tampoco se oculta por los codemandados que se refieren a un canalón que obra en informe de febrero de 2004, deficiencia también subsanable. Las observaciones 2, 3 y 5 son relativas a defectos de tramitación, la observación 6 ya ha sido corregida en el plano 13.3 y la única observación que no ha sido corregida y que además no se alegó con anterioridad (5) es fácilmente subsanable, con limitar ese exceso.

Si las obras son legalizables, según el art. 196 de la LUA, no procede, ni demoler, ni cesar definitivamente en la obra o en el uso.

Pues bien durante la tramitación de este procedimiento la oposición del Ayuntamiento ha seguido siendo la de que es preciso tramitar una nueva propuesta de intervención, con un nuevo Proyecto básico, de ejecución para no incumplir el art. 3.2.15.3 del PGOU y porque así se obliga por el art. 150 del Decreto 347/2020 ya indicado.

Es evidente que el art. 150.2 del Decreto establece que con el cambio de uso debe de solicitarse nueva licencia, pero también se deduce de lo actuado en el expediente que la petición de modificación de uso y los nuevos Proyectos visados han sido considerados como una nueva licencia y que algunos servicios entendían que no podía tramitarse como tal y otros seguían con la tramitación ordinaria.

En el interrogatorio de parte mientras la Directora de Servicios de la Gerencia, mantiene que no hay subsanación y que es precisa una nueva licencia, contestando al mismo interrogatorio la Jefa de Servicio de Licencias de Actividad mantiene que “no se solicitó la presentación de nueva licencia sino completar el anterior a efectos del RAMINP”, entendiendo que sólo hasta marzo de 2004, se indicó en un informe la exigencia de nueva licencia.

Debemos concluir que hay decisiones contradictorias por parte de los servicios municipales, se indica que debe presentar nueva licencia pero se le siguen requiriendo nueva documentación y subsanaciones con nuevos Planos y Certificaciones. Actitud que no permite convalidar la paralización objeto del proceso, por la evidente razón y última de que aunque

la Directora de Servicios informa que no se han subsanado las deficiencias detectadas en informe de 17 de mayo de 2004, en el informe del Servicio de Inspección de 15 de marzo de 2005 se dice que el Proyecto cumple con los Reglamentos, Normas y Ordenanzas que le son de aplicación. Que la obra a salvo planta baja, aislamiento de maquinaria y cerramiento de terrazas está terminado y que todo se ajusta a los proyectos.

Carece por tanto de sentido ante este último informe la confirmación de la actuación recurrida, procediendo a la anulación de la paralización, sin perjuicio de lo que finalmente se decida en relación a la licencia de obras.

TERCERO.- De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, no procede hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Estimar el presente recurso nº 145/2004, interpuesto por el Procurador D. F.M.G. en nombre y representación de M y B.A., S.L. y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar no ser conforme a derecho la actuación recurrida que se anula.

SEGUNDO.- No hacer expresa imposición de las costas causadas en el presente recurso.

Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de apelación (art. 81 de la LRJCA) ante este Juzgado dentro de los quince días siguientes a su notificación, por escrito que deberá reunir los requisitos establecidos en el art. 85 de la Ley.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma, el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.