

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento ordinario nº 427/2005-AT**  
**Sentencia nº 455 (22-11-2006)**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

LICENCIA URBANÍSTICA. REFORMA DE FACHADA EN LOCAL COMERCIAL: ESCAPARATE.

Recurso de reposición.

Inmueble catalogado por PGOU.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Javier Albar García

En Zaragoza, a veintidós de noviembre de dos mil seis

El Sr. D. Javier Albar García, Magistrado-Juez de Contencioso Administrativo nº 2 de Zaragoza y su Partido, habiendo visto los presentes autos de procedimiento ordinario 427 /2005 -Sección AT seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente D. S.PV., representado por la Procuradora Dña. M.J.C.S.G. y defendido por si mismo, y de otra EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Dña. N.C.A. y defendido por la Letrada Dña. M.A.A. y como codemandada V., S.L., representada por la Procuradora Dña. B.D.R. y defendida por el Letrado D. J.L.F.M., sobre resolución que otorgó licencia de obras de reforma, y,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que mediante escrito de fecha de entrada en el Registro del Juzgado Decano, 13-9-05, se interpuso por S.PV. recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación:

Presunta desestimación del recurso de reposición interpuesto en fecha 22-2-05, contra la resolución de 25-11-04, del Consejero de Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, recaída en expediente nº 1.306.878/2004, por la que se otorgó licencia de reforma de fachada para local comercial sito en Paseo de la Gran Vía de Zaragoza a V., S.L.

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 y a la codemandada V., S.L., 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 6-3-06, se acordó fijar la cuantía del recurso en 14.765,50 euros.

Recibido el procedimiento a prueba, por la parte actora se propuso prueba documental y pericial y por la parte codemandada se propuso prueba documental, practicándose previa declaración de su pertinencia, con el resultado obrante en autos.

Finalizado el periodo probatorio, se acordó el trámite de conclusiones, constando unidos los respectivos escritos presentados por las partes.

**CUARTO.-** Por la parte actora se presentó escrito de fecha 19-9-06, solicitando ampliación del recurso a la siguiente resolución:

Resolución del Vicepresidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 7-9-06, que desestima el recurso de reposición interpuesto el 22-2-05, por D. S.P.V., contra el Acuerdo del Vicepresidente del Consejo de Gerencia de fecha 1 de febrero de 2.005, que se concedió licencia de obras de reforma de fachada a V., S.L., para local sito en Gran Vía, en expediente nº 1.306.878/2004.

Por providencia de fecha 21-9-06, se acordó dar traslado a las partes, para formular alegaciones sobre la ampliación del recurso planteada por la parte actora, sin que lo verificasen en el término concedido.

Por Auto de fecha 20-10-06, se acordó acumular el recurso contra la resolución de 7-9-06, dando diez días a las partes para que alegasen respecto de dicha resolución, constando escrito de la parte actora y sin verificarlo la parte demandada y codemandada en el término concedido para ello.

Por resolución de fecha 10-11-06, quedaron los autos a disposición de S.Sª conclusos para dictar Sentencia.

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

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Se recurre la resolución presunta desestimatoria del Ayuntamiento de Zaragoza, sustituida posteriormente por resolución expresa desestimatoria de 7-9-2006 que desestimó el recurso de reposición contra la licencia de reforma de un escaparate aprobada el 25-11-2005 en relación con la Comunidad de Propietarios de Gran Vía, (expediente 1.306.878/2004).

Se alega la nulidad de la licencia por incumplir la normativa urbanística, en concreto la relativa a protección de bienes de interés arquitectónico.

**SEGUNDO.-** Esta cuestión ya ha sido objeto de examen en dos procedimientos, el PA 366/2005, sentencia 236/06, por el cual se rechazó la pretensión del mismo recurrente de que se sancionase al titular del escaparate y el PO 399/2005, en el cual se desestimó la pretensión de que se ordenase la demolición o retirada del escaparate. En ambos se dejó sin prejuzgar la cuestión de la legalidad de la licencia, ya que en el primero se consideró que al obrar conforme a la licencia no se había incurrido en infracción alguna mientras que en la segunda se rechazó porque no puede ordenarse demoler lo hecho conforme a licencia, sin perjuicio de que se combata la validez de la misma.

**TERCERO.-** Se trata en el caso presente de un escaparate en un edificio de interés arquitectónico respecto del cual el recurrente considera que no se respeta la fachada, al haberse adelantado el mismo hasta la línea de fachada, sin respetar los retranqueos, mientras que las demandadas consideran que se ajustado a la licencia y que dicha licencia ha mantenido la situación que ya teña desde 1986.

Debe partirse de que puede ser objeto de pretensión la nulidad de la licencia, ya que no hay ningún obstáculo en que un tercero intente que el Ayuntamiento se ajuste en sus licencias a la legalidad urbanística, sin perjuicio de que le corresponda la carga de la prueba de dicha infracción.

Por otro lado, aunque sea una mera cuestión técnico-jurídica irrelevante respecto del fondo, no estaríamos ante un caso de nulidad del 62.1.e), ya que no estamos ante una adquisición de facultades o derechos cuando se carece de requisitos esenciales para su adquisición, al no estar ante una determinación subjetiva de derechos, que es a lo que se refiere el precepto, ni ante una carencia de los requisitos esenciales para obtener la licencia, sino simplemente ante el posible incumplimiento de una norma urbanística que permite una determinada situación objetiva, propia del art. 63.1 de la Ley 30/1992, que depende además de una declaración, la de interés arquitectónico, que es siempre contingente.

**CUARTO.-** Alega el Ayuntamiento que tanto el informe de la arquitecto ponente de la Comisión de Patrimonio de 5-10-2004 (posiblemente sea de 5-11-2004, u otro error similar, al ser anterior a la solicitud), folio 18 del expediente, como el informe de la Comisión de 22-11-2004, folio 19, informaron en sentido favorable al proyecto.

Ahora bien, ello lo que acredita es la corrección formal del procedimiento, es decir que se han cumplido las exigencias de informe y el respeto al sentido de los mismos, pero no es determinante de la legalidad o validez intrínseca de los mismos.

Frente a ello, la propia Comisión, en el expediente que dio lugar al procedimiento sancionador, culminado al final en una resolución exculpatoria, se llegó a decir que las obras de remodelación no recuperaban la fachada original ni retranqueaban las columnas. Dicho informe, de 14-1-2005, fue emitido por la propia Arquitecto Jefe del Servicio, ponente del informe del folio 18 del presente expediente, Ú.H. El mismo dio lugar en primera instancia a que se impusiese la sanción, si bien ante el recurso del titular de la obra, se libró nuevo informe en el que se decía que la licencia no exigía recuperar la fachada original expresamente, por lo que, salvo una pintura blanca, en las pilastras, no había objeción, todo lo cual motivó la revocación de la sanción por el propio Ayuntamiento, contra la cual recurrió, como se ha dicho, el recurrente S.P.

En todo caso, cabe apuntar que implícitamente, sin hacerse un reconocimiento expreso de que la licencia no era correcta, se vino a decir que se habría debido ordenar recuperar la fachada, si bien no se había impuesto tal exigencia.

**QUINTO.-** La prueba practicada, una pericial de arquitecto experto en cuestiones de Patrimonio Arquitectónico fue demoledora y concluyente. En la misma se viene a decir en primer lugar que la fachada original tenía una configuración en la que las pilastras estaban libres, siendo visibles los laterales, y retranqueados los escaparates, siendo visibles las decoraciones; en segundo lugar, consideraba que el valor arquitectónico le venía dado por su valor tipológico, sin llegar a ser monumental, aunque sí monumentalista; en tercer lugar, decía que la catalogación correspondía, por defecto, a todo el edificio, conforme al art. 3.2.2 y 3.2.4 del PGOU de 2001, al no haber ninguna especificación por zonas, considerando que todas las especificaciones relativas a rehabilitaciones van en defensa de los valores compositivos y formales del edificio “que en todos los casos deben de ser respetados de forma prioritaria en cualquiera de las formas de actuación”, con excepciones por razones de protección de incendios o acceso de minusválidos; en cuarto lugar, y esto es lo más relevante, que el cerramiento de la tienda prácticamente coincide con la fachada del edificio, sin respetar el retranqueo de unos 70 cm., además de que la solución constructiva de carpintería metálica y vidrio y remates laterales de piedra oculta por completo las jambas de las pilastras con sus decoraciones de basas y capiteles y desvirtúa por completo el orden compositivo y arquitectónico de esta zona de fachadas. Por último, el señor A. considera que no se ajusta a la normativa vigente del PGOU en cuanto a la catalogación como de Interés Arquitectónico, ya que el adelantamiento del escaparate y su igualación con la fachada elimina el efecto de sombras y de profundidad que le da el apilastrado al resto del edificio y oculta las decoraciones laterales de las pilastras, e incluso el remate perimetral de la carpintería realizado en piedra pretende asimilar la piedra a las pilastras, lo que abunda en la desfiguración de dicho recurso formal arquitectónico.

**SEXTO.-** Los hechos y valoraciones anteriores, que no hacen sino confirmar el informe de la propia arquitecto municipal de 14-1-2005 -en flagrante contradicción con el que remitió a la Comisión de Patrimonio, el cual venía a reconocer implícitamente que una fachada estaba desfigurada- nos lleva a concluir que la licencia ha incurrido en un vicio de anulabilidad

Así, el art. 33 impone un deber general de conservación del Patrimonio Cultural Aragonés, lo que se traduce, entre otras, en la normativa del PGOU, cuyo art. 3.2.13 de la Normativa (que no 3.2.1.3) dice que los locales comerciales deberán en la composición y decoración quedar integrados en la composición general del edificio, tanto en lo referente a la proporción entre vanos y macizos como en materiales y texturas. En el mismo sentido, el art. 3.2.4, relativo a los edificios de interés arquitectónico establece minuciosas normas. En concreto, en el art. 3.2.4.2 se hace referencia a que las obras admitidas en este tipo de edificio son generalmente las de rehabilitación, definidas en el art. 1.3.6, el cual, a su vez, en el punto 1.d) considera obras de acondicionamiento mayor las de reforma de locales comerciales que impliquen afección a la fachada del edificio. Éste es nuestro supuesto, el cual, volviendo al art. 3.2.4.2 exige el mantenimiento de las características volumétricas, estructurales, tipológicas, distributivas y ornamentales. En el caso presente, la reforma no

respetar ni el volumen, al haber ampliado el mismo por no respetar el retranqueo, ni las características ornamentales, según se ha visto, ni tampoco las distributivas, en el sentido de que no se respeta la distribución de espacios en la fachada, al introducir una determinada asimetría.

Surge la duda de si al estar ante una reforma que deja las cosas como estaban, ya que las obras contrarias a tal valor de la fachada vendrían de 1986, incluso mejorándolas un poco, ya que se eliminó un espejo, especialmente antiestético en relación con la fachada, se podría admitir tal reforma que, en definitiva, no estropea nada que no estuviese estropeado ni genera un nuevo acto contrario a la composición de la fachada, lo que por otra parte hace humanamente poco comprensible, por más que esté en su derecho, la insistencia del recurrente en su acción, en perjuicio de quien no originó el daño. La respuesta es que, con independencia de que se hubiese cometido la ilegalidad con anterioridad, el ordenamiento urbanístico es contrario a la consolidación de los actos contrarios a la normativa, y así, el art. 197 LUA dice "3. El mero transcurso del plazo a que se refiere el párrafo primero de este artículo no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la transgresión del ordenamiento urbanístico, obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido", lo que supone que no puede reformarse un escaparate que era contrario a la norma cuando tal reforma va a mantener dicha infracción, siendo sólo admisible el restablecimiento de la legalidad, en este caso un escaparate que respete el retranqueo y los demás elementos mencionados. En el mismo sentido, aunque no sería aplicable directamente a este caso, el art. 79 dice, respecto de los edificios fuera de ordenación, que "no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble", confirmando el principio de la ley de que la obra ilegal no se consolida ni genera derechos con el tiempo, por lo que la licencia nunca debió de otorgarse, debiendo haberse advertido de la necesidad de rehabilitar la fachada a su estado original o de la imposibilidad de realizar la reforma.

Por todo lo anterior, procede estimar el recurso y anular la resolución recurrida.

**SÉPTIMO.-** No 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 estimando en su totalidad el recurso interpuesto por S.P.V. contra la resolución presunta desestimatoria del Ayuntamiento de Zaragoza, sustituida posteriormente por resolución expresa desestimatoria de 7-9-2006 que desestimó el recurso de reposición contra la licencia de reforma de un escaparate aprobada el 25-11-2004 en relación con la Comunidad de Propietarios de Gran Vía, expediente 1.306.878/2004, debo anular y anulo ambas, así como 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.