

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento ordinario nº 42/2002**  
**Sentencia nº 60 (17-03-2003)**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

LICENCIA URBANÍSTICA. REHABILITACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Ubicada en zona declarada conjunto histórico artístico.

Ordenanza Especial de Casas Baratas.

Resolución de autorización de la Dirección General de Patrimonio Artístico del Gobierno de Aragón (Comisión Provincial del Patrimonio Cultural).

Declarar no ser conforme a derecho parcialmente la licencia de obras concedida al admitir una ocupación de patio como rehabilitación de una obra existente, sin perjuicio de posible legalización.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 17 de marzo de 2003, 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 D. M.G.C.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza.

Codemandado D. I.G.N. representado por la Procuradora D<sup>a</sup> E.E.P. y defendido por el Letrado D. F.Z.

**SEGUNDO.- Actuación recurrida:** Resolución de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza de 23 de noviembre de 2001 que desestima el recurso de reposición interpuesto por el recurrente contra el Acuerdo de la Comisión de Gobierno de 24 de noviembre de 2000 que concedió al codemandado licencia de obras para la rehabilitación de vivienda unifamiliar en C/ Supería (exp. 3.085.870/00).

**TERCERO.- Procedimiento:** Interposición del recurso el 7 de febrero de 2002.

Demanda el 11 de junio de 2002.

Contestación a la demanda por el Ayuntamiento el 8 de julio de 2002.

Contestación a la demanda por el codemandado el 6 de septiembre de 2002.

Apertura del proceso a prueba el 9 de septiembre de 2002, en el que se practicó por la parte recurrente documental y testifical y por la parte codemandada, documental, interrogatorio de la parte actora, testifical y reconocimiento judicial.

Conclusiones de la parte actora el 26 de noviembre de 2002.

Conclusiones de la Administración demandada y del codemandado el 16 de diciembre de 2002.

Concluido para Sentencia el 19 de diciembre de 2002.

**CUARTO.- Cuantía:** Indeterminada.

**QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:** Estimación de la demanda y Nulidad de la licencia de obras objeto del proceso, con todo lo demás que fuere de derecho.

**Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.**

Centrándonos en lo que puede ser objeto del presente procedimiento, son dos las cuestiones que suscita el demandante para que se proceda a la nulidad de la licencia de obras. Una la incorrecta ejecución de la cubierta que debería haber sido a dos aguas, como fue autorizada por Resolución de Director General del Servicio de Patrimonio Histórico Artístico de la Diputación General de Aragón el 31 de octubre de 2000 y no a una agua como ha sido finalmente ejecutada, así como el aprovechamiento bajo cubierta que de la misma se deriva. Y Dos que la licencia ha sido concedida para rehabilitar el edificio constando una superficie de planta baja de 89'91 m<sup>2</sup> y de planta primera y entre-cubierta de 65'63 m<sup>2</sup> cada una, no incrementando la edificabilidad, ni los parámetros urbanísticos preexistentes, por presentar un proyecto en el que se indicaba que una anterior, el titular había ejecutado una ampliación del patio, recayente a la parte trasera del edificio, cuando esto no es cierto. El denunciante sostiene que la obra sobre la que sí se solicitó licencia en el año 1956, y que consistía en una ampliación de la planta baja, no fue finalmente realizada y que por tanto la ampliación de patio que se admite por la licencia supone obra nueva, no viene justificada por una obra existente y es un incremento de aprovechamiento y de edificabilidad, prohibido por el art. 1.1.6 del PGOU y por el art. 3 de la Ordenanza Especial de Casas Baratas, que prevé en determinadas situaciones y para pequeñas dependencias auxiliares la ampliación de los edificios.

**SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada:** 1. Inadmisión por falta de legitimación del recurrente al no sustentar el mismo una acción legítima.

2. Inadmisión del recurso por interposición del recurso de reposición fuera de plazo.

3. Inadmisión parcial del recurso por desviación procesal al no haber suscitado en vía administrativa la impugnación contra la realización de la cubierta y el aprovechamiento (inadmisiones suscitadas todas ellas por la parte code-mandada).

4. Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

5. Imposición de costas al recurrente.

**Resumen de los motivos de oposición al recurso.**

a) En cuanto al fondo del recurso sostiene el codemandado que no es cierto que con anterioridad a la obra no existiese la obra de ampliación de la planta

baja y ocupación del patio. Cosa distinta es que la anterior propietaria desistiera de la licencia, pero ello no significa que con posterioridad realizase la obra, pues el proyecto fue de rehabilitación, reparando la ampliación del patio que estaba muy deteriorada.

b) En cuanto a la elevación de cumbrera sostiene que la comisión Provincial del Patrimonio rechazó la primera propuesta porque había modificado la rasante recayente a la C/ Supervía. Pero esta primera propuesta se modificó y fue aprobada la nueva. Lo que ha ocurrido es que se ha modificado levemente la pendiente del tejado recayente al patio que está pendiente de aprobación por el Ayuntamiento.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.**— La primera causa de inadmisión de falta de legitimación del recurrente para interponer el presente recurso ha de desecharse. A los efectos que aquí interesan basta para otorgar legitimación al recurrente con consignar que la acción para la interposición de este recurso, estando en presencia de una impugnación en materia de urbanismo y concesión de licencias es pública y por tanto es irrelevante el interés particular del denunciante. Entre otras muchas Sentencias así lo expresa el Tribunal Supremo en Sentencia de 22 de enero de 1998 (ED 1338) cuando dice: «Así mismo, tampoco puede acogerse la alusión a la falta de legitimación para la causa que se dirige contra el recurrente, dado que el artículo 235.1 de la Ley del Suelo instituye con el carácter de pública la acción dirigida a exigir, ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos, la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas, ello comporta que se reconoce «ex lege» a todas las personas la titularidad del interés jurídicamente tutelable a través del ejercicio de dicha acción, aún cuando de la anulación o del mantenimiento de los actos recurridos no llegara a derivarse para quien recurre ninguna ventaja o perjuicio jurídico individualizable, siendo el fundamento de esta atribución «popular» de la acción, la cotitularidad por todas las personas del interés social difuso en promover la defensa y obtener la observancia de la legalidad urbanística como cauce de satisfacción del interés general en la utilización no especulativa del suelo».

Así lo entendió el Ayuntamiento al admitir y resolver el recurso de reposición y así viene ahora expresamente establecido en el art. 10.1 de la Ley 5/99 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

**SEGUNDO.**— La segunda causa de inadmisión de extemporaneidad en la interposición del recurso de reposición tampoco puede tener favorable acogida.

No puede olvidarse que el Ayuntamiento sí admitió y tuvo por interpuesto el recurso de reposición, entrando a resolver el fondo del mismo, por lo que es de aplicación la doctrina del Tribunal Supremo que este Juzgado ha acogido en reiteradas ocasiones (como se cita en conclusiones por la parte actora) y que establece que si el Ayuntamiento admitió el recurso de reposición y entró

en el fondo del asunto, no es posible en vía judicial declarar la inadmisión del recurso.

En cualquier caso no puede desconocerse que en este caso el denunciante que como es de ver denunció ya la inicial realización de las obras de rehabilitación sin licencia (más bien con licencia de obras menores), compareció en el expediente y se le tuvo por personado y no le fue notificada en ningún momento la concesión de la licencia. Por lo que no puede rectamente considerarse extemporánea la interposición del recurso de reposición contra ella.

**TERCERO.**— Con independencia de lo que más tarde se dirá sobre la cuestión, tampoco cabe entender que porque no haya sido suscitada en vía administrativa la ilegalidad de la licencia por la realización del tejado y el aprovechamiento bajo rasante haya de inadmitirse parcialmente la pretensión de nulidad de la licencia que aquí se invoca.

La jurisprudencia que se cita en conclusiones por el actor es enteramente aplicable al caso y de ella cabe extraer la conclusión de que lo que constituye la causa de inadmisión de desviación procesal es la introducción de una pretensión no suscitada en vía administrativa y no los motivos que se alegan por el recurrente para conseguir la nulidad de la actuación recurrida.

Esta diferencia entre pretensión y motivos de impugnación del acto recurrido es fundamental para entender validamente constituida la relación jurídica procesal, pues no puede desconocerse que en el escrito de demanda, cabe suscitar todos los motivos que se quieran para fundamentar la pretensión, hayan sido o no expuestos en vía administrativa (art. 56.1 de la LRJCA). Aquí la pretensión es la nulidad de la licencia de obras otorgada y para fundar la misma cabe alegar los motivos que se suscitaron en vía administrativa y cualesquiera otros, por lo que no puede admitirse la desviación procesal que se alega.

**CUARTO.**— Entrando a conocer del fondo del asunto de lo alegado en demanda, no se deduce que la licencia concedida, sea contraria al ordenamiento jurídico y al planeamiento vigente en lo que se refiere a la construcción del tejado o cubierta y al aprovechamiento bajo cubierta.

No se niega por el codemandado que la primera Propuesta de Intervención recibiera informe desfavorable de la Corporación y posteriormente de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón por Acuerdo de 3 de mayo de 1999, lo que determinó que se desestimase por Acuerdo de la Comisión de Gobierno de 16 de junio de 2000 (folio 6.3 del primer tomo). Sin embargo, con la presentación de Nueva Propuesta se obtuvo Acuerdo favorable de 3 de abril de 2000 de la Comisión Provincial (folio 13 del primer tomo) que determinó que se admitiera recurso extraordinario de revisión contra la inicial desestimación de la propuesta y se admitiera la misma por Acuerdo de la Comisión de Gobierno de 21 de julio de 2000.

La licencia objeto del recurso se basa a su vez en una nueva propuesta del Proyecto que fue informada favorablemente por la Comisión Provincial en Acuerdo de 31 de octubre de 2000 y Resolución del Director General de 7 de noviembre de 2000 (folio 27 del primer tomo). Todo ello permite concluir que

no existe motivo alguno por el cual haya de reputarse contraria a derecho la licencia concedida, que lo es para el Proyecto finalmente presentado y que obtuvo el informe favorable de la Comisión.

Como es de ver en el expediente y en la prueba presentada por parte de la Comunidad Autónoma, aunque un inicial proyecto contenía una sola vertiente y una configuración contraria al art. 3.d) de la Ordenanza, el nuevo Proyecto se atiene a este precepto y contiene una solución constructiva coherente con el mismo. Fundadamente se plantea el tejado a dos aguas y el respeto de los faldones de cubierta recayentes a la c/ Supervía, incluso con la misma decoración ajedrezada inicial, como se pudo observar en el reconocimiento judicial.

Si lo que es objeto de este proceso es la conformidad a derecho de la licencia, es claro que en lo referente a la cubierta, el proyecto respeta el art. 3.d) de la Ordenanza y no cabe estimar que exista un aprovechamiento indebido del espacio bajo cubierta. Este precepto dice que se permite este aprovechamiento bajo cubierta, incluso con levantamiento de planta en la parte recayente al patio, siempre que no suponga alteración de los faldones de cubierta recayentes a fachadas de calle. Como se observó en el reconocimiento judicial, se levantó la planta con aprovechamiento en toda ella y se respetaron los faldones de cubierta recayentes a la C/ Supervía, por lo que la licencia no puede ser ilegal.

Otra cosa es que en la ejecución de la obra de la cubierta, (que no en el uso del aprovechamiento bajo cubierta, que es legal) haya habido una modificación del Proyecto. Esto es algo que no se puede negar pues consta en las actuaciones. Por Resolución de 27 de abril de 2001, se paralizaron las obras por este motivo (folio 22 del expediente 237.719/2001), habiendo requerido el Teniente de Alcalde en Resolución de 19 de julio de 2001 (folio 29) la licencia para este modificado. Incoándose expediente sancionador (folio 34) que concluyó con sanción por infracción leve de 409,05 euros (folio 52). Ocurre sin embargo que por comparecencia de 12 de noviembre de 2001 (folio 38) se presentó Proyecto modificado para la legalización, que no consta se haya resuelto, pero que en cualquier caso escapa de lo que puede ser objeto de conocimiento en este recurso, pues como ya se ha indicado la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística e incluso la potestad sancionadora de la Corporación ya se ha adoptado.

**QUINTO.**– Queda por resolver lo relativo a la ocupación del patio.

Como es de ver en la memoria presentada y como denuncia el actor, el Proyecto (folio 5) presenta la obra como una rehabilitación que respeta las condiciones generales de intervención y que parte de que la superficie de la vivienda era antes de la rehabilitación de 88'91 m<sup>2</sup> en la planta baja y 65'63 m<sup>2</sup> en planta primera y entrecubierta y ello porque a pesar de que la vivienda fue construida en el año 1940, en el año 1957 sufrió una ampliación de patio tal y como se acredita en el Proyecto con la documentación que se adjunta. Esta rehabilitación de una obra ya realizada es lo que constituye el objeto de la impugnación

pues con independencia de la posibilidad que tenía el recurrente de realizar obras de ampliación del patio en atención a lo dispuesto en el art. 3 de la Ordenanza de las Casas Baratas, lo cierto es que el Proyecto contempla la reposición de una obra ya realizada y no una construcción nueva.

Pues bien la prueba practicada en el presente procedimiento, obliga a estimar los alegatos realizados en este punto por el actor.

Es cierto que un anterior titular D. F.F.R. solicitó licencia y le fue concedida para ampliar el patio, en una superficie de unos 24 m<sup>2</sup> (folio 9 del exp. 295.750/01) en fecha 30 de julio de 1956, pero también lo es que en fecha posterior el aludido Sr. F. no realizó la obra y solicitó el archivo (folio 10), por lo que el expediente fue archivado en julio de 1957 (folio 11). Pero es que si quedaba alguna duda, en relación a la citada ampliación del patio, la misma fue despejada definitivamente por la hija del solicitante de la licencia D<sup>a</sup> M.C.F.G. que declaró en el juicio, que su padre pidió la licencia pero nunca realizó la obra, que la única obra realizada fue una pérgola, que eran dos columnas salomónicas y unos alambres por donde se sujetaba una parra. Dijo que la vivienda nunca había sido ocupada por ninguna otra familia, y que dejaron de vivir en ella en el año 1968, lo que permite siquiera dudar de que se construyese con posterioridad a desistir de la licencia en el año 1957. Junto con estas pruebas es también especialmente relevante la fotografía que se aportó en el expediente (folio 19 de este último citado). En ella se comprueba que no existía la ampliación de patio, a que se hacía mérito en el Proyecto por el Arquitecto. Sólo se aprecia que existía una columna de las que manifestó la Sra. F., habían colocado, pero no se comprueba que existiese en la fecha en que se hizo la fotografía (según el testigo que dice haberla hecho en el año 1997 Sr. S.) ningún rastro que permitiera tener por realizada, ni la ampliación del patio, ni siquiera una obra menor con uralitas o chapas, tal y como declararon en el juicio, el Arquitecto Sr. U. y el encargado Sr. P. Si hubiera existido rastro de esa ampliación, se hubiera reflejado en la fotografía que aun no siendo de 1997, siempre sería anterior al inicio de las obras y se hubiera detectado en la misma esos rastros, pues lo que quedó evidenciado es que desde el abandono de la casa en el año 1968, nadie más ocupó, ni realizó obras en la casa, que fue vendida al Sr. G., por la testigo y sus hermanos. Y ello haciendo abstracción de lo que en realidad se reseña en el Proyecto, que no es la existencia de un techado de uralita, sino de una verdadera ampliación de la casa, (según los planos que se adjuntan) algo que con evidencia no se realizó, pues como se aprecia en la fotografía sobre la fachada, nunca se realizó la obra que figuraba en el proyecto de 1956.

Frente a ello no son consistentes las declaraciones del Arquitecto y del Encargado de la obra. Son enteramente contradictorias con los testigos y documentos ya reseñados y entre unos y otros ha de darse más verosimilitud a la antigua dueña de la vivienda y a la fotografía ya indicada en la que no se observa los restos de pared lateral a la que se hizo mención por el encargado.

Por tanto no pueden admitirse como ciertas las manifestaciones prestadas por el Arquitecto en el Proyecto que parten de la preexistencia de la amplia-

ción del patio, teniendo por el contrario acreditado que la obra de ampliación de patio, fue una obra nueva que no venía a rehabilitar obra alguna y que por tanto al presentarse ante el Ayuntamiento como rehabilitación de obra preexistente y admitir la Corporación este antecedente para la concesión de la licencia se vulneró lo dispuesto en el art. 1.1.6.2 del PGOU de 1986 que permite la rehabilitación de edificios preexistentes al planeamiento, pero no las obras nuevas como la presente y el art. 3.a) de la Ordenanza Especial de Casas Baratas, que impide con carácter general las ocupaciones de carácter vividero en los patios de las manzanas con vivienda unifamiliar.

Ante ello no puede admitirse que dos columnas sobre las que se alzaba un emparrado (que es exactamente lo que se ha acreditado que existía en el patio) pueda equipararse como alega la Corporación a construcción preexistente y en menor medida la ocupación preexistente, es la que figura en el Proyecto que se aportó como obra anterior y que provenía de la petición de licencia del Sr. F. que nunca se realizó.

Dado que la licencia se solicitó y se obtuvo para rehabilitación de una vivienda, con 89 m<sup>2</sup> en planta baja, que se ha acreditado no estaba en su totalidad construida, ha de admitirse la disconformidad a derecho de la misma y la estimación de la demanda en este punto.

**SEXTO.**– A diferencia de lo que se solicitó en vía administrativa no se suscita en demanda la demolición del aumento de ocupación de patio. Pero es que en cualquier caso y como se razona en el escrito de conclusiones del code mandado la ampliación de patio, es una ampliación de la vivienda que puede considerarse no totalmente contraria a la Ordenanza de Casas Baratas.

El art. 3 de la citada norma establece que se permiten ocupaciones para pequeñas dependencias auxiliares, que incluso pueden ser operaciones nuevas, a justificar especialmente y que en ningún caso dejen libre menos del 70 % de la superficie de patio y que no afecte a ningún árbol. Según se alega en el escrito de conclusiones y con independencia del uso que con posterioridad se le quiera dar, es posible al menos plantear una solución constructiva, que retranqueando la actual ocupación (unos dos metros cuadrados) de viabilidad a la obra realizada. Es evidente sin embargo que para ello será preciso presentar nuevo proyecto que con observancia de lo dispuesto en el citado precepto, legalice al menos en su mayor parte la obra de ampliación recayente a patio, que tal y como fue presentada en el Proyecto no debió ser admitida por la Corporación.

**SEPTIMO.**– De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, no se infieren méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

## FALLO

Estimar parcialmente el presente recurso nº 42/2002, interpuesto por la Procuradora D<sup>a</sup> M.J.S.G. en nombre y representación de D. M.G.C. y en consecuencia:

**PRIMERO.**— Declarar no ser conforme a derecho parcialmente la licencia objeto del recurso al admitirse una ocupación de patio, como rehabilitación de obra preexistente y sin perjuicio de una eventual legalización a que se hace mérito en el fundamento jurídico sexto de esta sentencia.

**SEGUNDO.**— No hacer expresa imposición de las costas del 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.