

---

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA**  
**Procedimiento ordinario nº 162/2006-AT**  
**Sentencia nº 80 (27-02-2007)**

---

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. PARALIZACIÓN OBRAS NO AMPARADAS EN LICENCIA URBANÍSTICA CONCEDIDA.

Audiencia previa innecesaria.

No indefensión.

Desnaturalización del concepto de rehabilitación.

Confirmación de la legalidad de la paralización de las obras.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D. Javier Albar García

En Zaragoza, a veintisiete de febrero de dos mil siete.

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 162/2006-Sección AT seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente la mercantil A.G., S.L., representada por la Procuradora Sra. N.J. y asistida del Letrado Sr. U.C. y de otra el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representada por la Procuradora Sra. C.A. y asistida por el Letrado Sr. G.P.; asimismo se encuentra comparecida, como parte codemandada, la Comunidad de Propietarios del inmueble de la C/ Jusepe Martínez de Zaragoza, todo ello sobre res. orden a A.G., S.L. paralización, y,

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**— Que mediante escrito de fecha 26-03-06 se interpuso por A.G., S.L. recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación:

“Resolución de 28 de febrero de 2.006, del Vicepresidente del Consejo de Gerencia del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, que resuelve ordenar a A.G., S.L., la inmediata paralización de las obras en curso de ejecución consistentes en construcción de edificio en c/ Martínez Jussepe, toda vez que dichas obras no se ajustan a las autorizadas en la licencia urbanística concedida en expediente 3.104.504/99”.

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, con entrega del expediente administrativo, para que contestara a la misma en el plazo de veinte días, habiéndolo hecho conforme consta en autos. De igual forma, se confirió traslado a la parte codemandada a los mismos efectos, constando unido el escrito presentado.

**TERCERO.**– Que mediante Auto de fecha 18-10-06 se acordó fijar la cuantía del recurso en indeterminada, pero superior a 18.030,36. euros.

Recibido el procedimiento a prueba, por la actora se solicitaron las de documental, pericial e interrogatorio de testigos; por la codemandada se solicitó determinada documental y pericial. Practicándose las pruebas declaradas pertinentes tal como es de ver en las actuaciones.

Finalizado el periodo probatorio, se acordó el trámite de conclusiones, constando unidos los respectivos escritos presentados por las partes, y quedando las actuaciones para dictar sentencia.

Significar que, aun cuando las actuaciones se encontraban pendientes de una posible acumulación al P.O. nº 601/05-A2, tramitado ante el Juzgado nº 3 de esta ciudad, por Auto de 8-01-07 dictado por dicho órgano, se acordó no haber lugar a dicha acumulación.

**CUARTO.**– Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**– Se recurre la resolución de 28-2-2006 del Vicepresidente del Consejo de Gerencia de Urbanismo que ordenó a la recurrente la inmediata paralización de la obras de ejecución del edificio en Jussepe Martínez al no ajustarse a la licencia.

Se alega nulidad radical al no ajustarse a lo previsto en el art. 199 LUA; anulabilidad por indefensión al no haberse motivado y, finalmente, que las modificaciones en la obra son plenamente legalizables al poder incluirse en el certificado final de obra y ser modificaciones admisibles.

**SEGUNDO.**– Con relación a lo primero, pretende rechazarse, ya que la recurrente viene a decir que se ha seguido el art. 199 de la Ley Urbanística de Aragón, pensado para la suspensión de licencias ilegales, en cuyo caso no se habría cumplido el trámite previsto en el mismo.

Debe desestimarse tal pretensión, ya que la potestad ejercida es la del 196 LUA, que permite paralizar las obras que se consideren contrarias a la licencia. No es que sea ilegal la licencia, cuestión que el Ayuntamiento en ningún momento ha pretendido, sino que lo que resulta contraria a la legalidad, por exceder la licencia, es la obra realizada. Ello permite suspender la obra de forma inme-

diata y, tras la correspondiente verificación, proceder a la orden de demolición o al requerimiento de legalización. Es lo que se ha hecho en este caso, constando en el expediente, Tomo III, folio 63, que se dictó en 24-5-2006 la orden de demolición, que por cierto, pese a haber sido notificada el 30-5-2006, no consta recurrida. Tal orden de paralización, que es un medio inmediato de protección de la legalidad urbanística, no requiere previa audiencia, siendo en el posterior procedimiento, pues se dice que tras la paralización “y previa la tramitación del oportuno expediente” en el que se debe de discutir si existe el exceso sobre la licencia y si el mismo es legalizable, llevándose a cabo la audiencia del art. 84 de la Ley 30/1992.

**TERCERO.**— Se invoca indefensión, y aunque es cierto que en la resolución de 28-2-2006, folio 45 del Tomo III no consta mayor especificación, la realidad es que no ha producido la más mínima indefensión, ya que ante tal resolución bien cabía esperar a la continuación del procedimiento del art. 196 bien se podía interponer recurso contencioso-administrativo con base en art. 25.1. LJCA al ser un acto de trámite que podía producir un perjuicio irreparable. La recurrente interpuso este último, solicitando y obteniendo la suspensión cautelarísima de la medida de paralización. La paralización se había llevado a cabo el 28-3-2006, y el mismo día el arquitecto señor L.G. ya realizó un informe, doc. 1 de la demanda, en el que se daba respuesta a cada uno de los puntos del informe de 13-2-2006, folio 30 del Tomo III, del Servicio de Inspección en el que se había basado la paralización, lo que indica que se le tuvo que facilitar ese mismo día tal informe o bien que, por cualquier otro medio, llegó a su conocimiento.

**CUARTO.**— Con relación al fondo de la cuestión, hay que partir de un dato esencial, recogido en el citado informe de 13-2-2006, y es que se había obtenido una licencia de rehabilitación de planta baja, más cuatro plantas más bajo cubierta, y que en caso de haberse pedido licencia de obra nueva, sin rehabilitación, se habría obtenido para únicamente planta baja más tres plantas. Preguntado por este dato, el arquitecto de la recurrente, que actuó como perito pero que no puede dejar de estar interesado en el asunto, siquiera sea por prurito profesional, constató con una evasiva diciendo que podría ocurrir en algunos casos que la rehabilitación permitiese menos edificabilidad. Lo cierto es que se preguntaba por este caso, en el que la rehabilitación permitía una edificabilidad superior a la que se habría tenido en caso de obra nueva. Ello es importante, pues determina la conducta de la recurrente, que en todo momento ha pretendido aferrarse a dicha edificabilidad, no perdiendo tal superficie, aunque haya tenido prácticamente que dejar sin efecto la propia rehabilitación.

**QUINTO.**— Entrando ya en las concretas alteraciones de la licencia, y empezando por la elevación de la altura total, se ha tratado de justificar las diferencias en razones constructivas y de seguridad, lo cual parece cierto, ya que las modificaciones del forjado en principio lo que suponen es un problema de sobrecoste para la empresa y el aumento de altura, entre 1,40 m manifestado por el arquitecto en su informe y 1,73 m según el informe del Ayuntamiento, ello a la altura

de la bajo cubierta, pues en el torreón sería 1,99 m., debiéndose también la diferencia al error de no haber computado en el proyecto los aproximadamente 10 cm. de embaldosado, según el informe del propio arquitecto que ejecuta la obra, aunque no la proyectase. Ello, a su vez, habría provocado un “corrimiento” hacia arriba de las plantas, lo que supondría que los huecos de fachada, es decir balcones y ventanas, se verían partidos por los forjados, según se aprecia en los planos y fotografías adjuntos al informe municipal.

Debe rechazarse el supuesto “desinterés” de la parte, que habría salido perdiendo por un mayor coste, ya que aun siendo ello cierto, lo que habría que preguntarse es sobre las medidas alternativas que habría permitido mantener la altura, y éstas habrían sido, según el perito de la codemandada, y según el propio perito de la recurrente, renunciar a la superficie construida bajo cubierta. Así lo manifiesta este último de forma implícita en contestación a la pregunta 7. Es decir, lo que se presenta como una solución inevitable lo es siempre y cuando no se está dispuesto a renunciar a esos metros. Con ello, en definitiva, la parte defiende los metros de más que le permite una rehabilitación al mismo tiempo que se incumple la misma. Lo cierto es que se produce una primera desnaturalización de la misma. Cierto es que afirma el perito que no se sobrepasa la altura máxima, pero con ello se está jugando con las Normas Generales del Plan al mismo tiempo que con la especialidad que supone la licencia de rehabilitación respecto de las alturas, escogiendo lo que interesa “de cada cesta”.

No es excusa el mal estado de la fachada o los defectos de cálculo del proyecto, ya que ello son problemas que debe de asumir quien pide una licencia de rehabilitación, no siendo admisible que se pida la misma para obtener sus beneficios y, a partir de ahí, modificarla en todo lo preciso para que se mantengan tales beneficios, aunque con ello se desnaturalice la cuestión.

En cuanto a la ampliación de los patios F y G, se explica en el informe que hubo una modificación del apartamento letra G, por necesidad de respeto del patio interior, pero ello se refiere a uno de los motivos de paralización del PO 601/2005, pero no se dice nada del F, además de que lo justificado en el informe es sobre la forma, no sobre el tamaño. Cierto es que parece presumir el arquitecto que tal referencia del informe municipal se debe a una suerte de terraza destinada a los evaporadores del aire acondicionado, pero es algo que tampoco consta, según se dijo en el auto de medidas, y que tampoco se ha aclarado.

Con relación al patio, las medidas en la licencia eran de un círculo de 9,40 metros, considerando el informe que son 8,40 metros, si bien el arquitecto y el arquitecto técnico de la recurrente afirman que tiene 9 metros. Lo cierto es que tiene menos de lo que constaba en licencia, lo cual en principio ya habría podido justificar la paralización, pero es que además no se ha acreditado que tenga 9 metros. En el informe, bien que con poca precisión, se decía “obteniendo en una de sus dimensiones 8,40 metros”, de lo que cabe concluir que en alguno de los pisos no tiene los citados 9 metros. Debe de tenerse en cuenta que dicho mínimo se debe de cumplir en toda la altura, y aquí lo que se viene a decir es que en una de sus dimensiones no lo tiene, lo que cabe concluir, pese a la im-

precisión gramatical, que se refiere al incumplimiento en una de sus alturas. En todo caso, ante la discrepancia, se debería de haber pedido una pericial judicial para determinar, piso por piso, el cumplimiento de dicha prescripción.

Finalmente, tenemos la cuestión de la fachada. Se ha producido un “corrimiento”, como ya se ha dicho, de las alturas, al haber ido ganando grosor los forjados, con lo cual éstos han acabado partiendo la fachada. Por mucho que se diga por el arquitecto que se respeta el interés ambiental, ello no puede aceptarse, ya que, como dice el perito de la codemandada, contradice la finalidad de la rehabilitación. En la propia memoria se hace referencia a la distribución de los huecos, a los huecos de proporción vertical con balcón y alturas de plantas similares, que quedarían absolutamente desvirtuados con la solución que se ha tenido que dar. Es decir, desaparece plenamente la justificación de la rehabilitación, que permite, no se olvide, una planta más y la bajocubierta, desde el momento en que se desestructura toda la fachada.

Finalmente, se ha demolido parte de la fachada de la planta 3ª y toda la 4ª y antepecho de bajocubierta, con lo cual tampoco se justifica el mantenimiento de los “privilegios” que da la rehabilitación, al incumplirse sus correspondientes exigencias, y más cuando no se ha intentado la declaración de ruina, con el pretexto, según manifestó el arquitecto, de que ya se había intentado y se había denegado y que se habría interpretado como un intento de burlar la licencia, ya que una cosa es que se haga de antemano y otra que, iniciada la obra y constatados los problemas, pueda demostrarse que efectivamente hay una situación de ruina.

Por todo lo anterior, la paralización estaba plenamente justificada con arreglo al art. 196 LUA.

**SEXTO.**— 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 debo desestimar y desestimo en su totalidad el recurso interpuesto por A.G., SL contra la resolución de 28-2-2006 del Vicepresidente del Consejo de Gerencia de Urbanismo que ordenó a la recurrente la inmediata paralización de las obras de ejecución del edificio en c/ Jussepe Martínez al no ajustarse a la licencia, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.