

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA**  
**Recurso de apelación nº 206/2009. Sentencia de 13/09/2012**

---

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

REQUERIMIENTO RESTITUCIÓN TRASTERO AL ESTADO ORIGINAL.

Legalización de las obras realizadas. Imposibilidad en este procedimiento judicial.

Necesidad del propietario de solicitar licencia al Ayuntamiento.

**Fallo:** Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Juan Carlos Zapata Hajar (*Ponente*)

**MAGISTRADOS**

D. Jesús María Arias Juana

D<sup>a</sup> Isabel Zarzuela Ballester

D<sup>a</sup> Nerea Juste Diez de Pinos

En Zaragoza a 13 de septiembre de 2012, habiendo visto los presentes autos la Sección de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, constituida por los Ilmos. Sres:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:**

Apelante: D. J. representado por el Procurador D. J. y defendido por el Letrado D. J.

Apelado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procurador D<sup>a</sup> S. y defendido por el Letrado D. J.

**SEGUNDO.- Actuación administrativa recurrida:**

Resolución del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 8 de abril de 2008 que desestimó el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de febrero de 2008 por la que se requirió al recurrente para que en el plazo de un mes procediera a la restitución del trastero a su estado original en C/ Gil Morlanes 29, sótano 1, puerta, 1, toda vez que está prohibido el uso como vivienda (exp. 1301309/2007).

**TERCERO.- Resumen y parte dispositiva de la resolución judicial recurrida.**

El recurrente como propietario del trastero, fue denunciado por la Comunidad de Propietarios del edificio sito en Calle Gil Morlanes 29/31, por dedicar el mismo al uso de vivienda. Tras el procedimiento establecido se dictó el acto objeto del recurso por el cual se requiere al mismo para que el trastero a su uso original.

Interpuesto recurso contencioso administrativo contra esta decisión, la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso nº 3 desestima el mismo, por entender que es correcta la decisión administrativa basada en la potestad del Ayuntamiento de restablecimiento de la legalidad urbanística (art. 197.1 en relación con el art. 196.a de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón). Se razona que hay prueba suficiente en el expediente que no ha sido desvirtuada por prueba en contrario de que el trastero se quería destinar a vivienda. Que ese uso está prohibido por el planeamiento dado que según el PGOU de 2001, en zona A1 grado 2, no se permite el uso de vivienda en planta sótano y semisótano, según el art. 4.1.10 y 4.1.8. Que es indiferente quién realizase las obras pues el propietario se subroga en derechos y obligaciones urbanísticas, de obras realizadas con anterioridad (art. 21 de la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones -vigente en esos momentos-).

**CUARTO.- Cuantía:** Indeterminada.

**QUINTO.- Pretensiones de la parte apelante:**

1º) Revocar la Sentencia y anular la actuación administrativa objeto del recurso.

2º) Declarar que las obras realizadas no requerían de licencia.  
3º) Que en cualquier caso se trata de obras compatibles con el planeamiento y por lo tanto legalizables.

**Resumen de los motivos del recurso de apelación.**

Está de acuerdo la parte actora con la incompatibilidad de uso como vivienda, con la subrogación de las obligaciones de respeto al ordenamiento urbanístico cualquiera que sea el que haya efectuado las obras, pero entiende que las obras realizadas (baño y bancada de cocina) son legalizables de conformidad al planeamiento y por lo tanto en ese punto ha de estimarse el recurso y anular la orden de restablecimiento de la legalidad urbanística.

**SEXTO.- Pretensiones de la parte apelada:**

Desestimar el recurso de apelación y confirmación de la Sentencia recurrida.

**SÉPTIMO.- Procedimiento:**

Se admitió la apelación el 25 de marzo de 2009.

Se señaló para votación y fallo el 13 de septiembre de 2012.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.- Sobre la realidad de las obras realizadas y la posible legalización de las mismas.**

La Sentencia objeto del recurso de apelación desestimó el recurso contencioso porque existía prueba suficiente que acreditaba el uso del trastero como vivienda. Ahora la parte actora dice que esta circunstancia no es la relevante para resolver el recurso, lo relevante según ella es que las obras son compatibles con el planeamiento y así indica que de conformidad a lo dispuesto en el art. 4.1.8 en relación con el art. 2.6.5 del PGOU de 2001, son compatibles las obras realizadas con otros uso tales como pequeños talleres artesanos, peluquerías y salones de belleza, despachos profesionales, oficinas de cualquier tipo, locales de sociedades culturales, recreativas y usos de asistencia social.

Ha de indicarse a lo dicho que la resolución impugnada parte de una situación de hecho distinta de la expuesta en este recurso de apelación. El trastero fue utilizado como vivienda -queda clara constancia en el expediente de ello y así se expresa en la Sentencia impugnada- y ese uso no es posible según el planeamiento en vigor. La reacción por tanto de la Administración, incoando un expediente y requiriendo al propietario para que restablezca la situación urbanística, es plenamente conforme a derecho y a lo dispuesto en los arts. 196.a y 197 de la Ley 5/99, vigente en esos momentos. Si olvidándonos el uso que en aquellos momentos se le dio al trastero, o al local comercial -que en este caso tanto da- y consideramos que es posible legalizar otra actividad, para mantener las obras allí establecidas, será estrictamente necesario que se solicite licencia o autorización para la concreta actividad a la que se quiera dedicar el local. Cualquier actividad de las mencionadas precisaba antes (art. 166 de la Ley 5/99 ya citada) de licencia o autorización y precisa ahora del mismo título autorizatorio (art. 229 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón). Mantener por el contrario las obras que -ha de reiterarse- estuvieron dedicadas a un uso de vivienda, iría en contra de las potestades de cumplimiento del orden urbanístico, pues ese mantenimiento, determinaría que el uso de vivienda pudiera reiterarse en cualquier momento. Por tanto si el propietario quiere ahora proceder a dar otro uso de los que puedan estar permitidos por el Plan, deberá como se ha reiterado, pedir licencia para ello y será en sede de ese procedimiento autorizatorio donde cabrá mantener o no las obras realizadas.

Por todo ello procede desestimar el recurso de apelación interpuesto.

**SEGUNDO.-** De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.2 de la LRJCA, al ser desestimado en su totalidad el recurso de apelación han de imponerse las costas al recurrente con el límite por todo concepto de 1.500 euros.

## FALLO

Desestimar el presente recurso de apelación, confirmando la sentencia objeto del recurso.

Hacer expresa imposición de las costas del presente recurso a la parte apelante con el límite establecido de 1.500 euros.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos, los Ilmos. Sres. Magistrados D. Juan Carlos Zapata, Híjar, D. Jesús María Arias Juana, D<sup>a</sup> Isabel Zarzuela Ballester y D<sup>a</sup> Nerea Juste Diez de Pinos de la Sección Primera de esta Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.