

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA**  
**Recurso nº 792/1998. Sentencia de 30-03-2002**

---

**TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA**

EXPEDIENTE SANCIONADOR. INFRACCIÓN URBANÍSTICA.

Orden de ejecución demolición obras de construcción edificación y piscina en Urbanización.

Inspección Urbanística.

---

**Ilma. Sra.**

**MAGISTRADA**

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

En Zaragoza, a treinta de marzo de dos mil dos.

En nombre de S. M. el Rey.

Es objeto de impugnación la resolución de la Alcaldía-Presidencia de fecha 8 de abril de 1998, por la que se acordó requerir al recurrente para que procediera a la demolición de las obras de construcción de edificación y piscina en Urbanización Torre Francés, Barrio de Garrapinillos.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**— La parte actora en el presente recurso, por escrito que tuvo entrada en la Secretaría de este Tribunal en fecha 4 de junio de 1998, interpuso recurso contencioso administrativo contra la resolución indicada en el encabezamiento de esta sentencia.

**SEGUNDO.**— Previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su interposición y recepción del expediente administrativo, se dedujo la correspondiente demanda, en la que tras relacionar la parte recurrente los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables concluía con el suplico de que se dictara sentencia por la que se declare nula o se anule la resolución impugnada, con imposición de costas a la Administración.

**TERCERO.**— La Administración demandada, en su escrito de contestación a la demanda, solicitó, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimó aplicables, que se dictara sentencia por la que se desestimara el recurso.

**CUARTO.**— Recibido el juicio a prueba, se practicó la solicitada con el resultado que consta en autos, y, tras evacuarse el trámite de conclusiones y quedar pendiente de señalamiento, se dictó providencia con fecha 15 de marzo de

2002, por la que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Única de la Ley Orgánica 6/1998, de 13 de julio, de reforma de la LOPJ, y el Acuerdo de la Comisión de la Sala de Gobierno de este Tribunal Superior de Justicia, en aplicación de aquella, del 10 de diciembre de 1998, se acordó que, para el conocimiento y resolución del presente recurso, se constituyera la Sala exclusivamente con el Magistrado ponente, firme la cual se acordó traer los autos a la vista con citación de las partes para sentencia.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**— De lo actuado en el expediente administrativo resultan los siguientes hechos de interés para la resolución de litis:

A) Con fecha 18 de mayo de 1992, agentes de la Policía Local del Ayuntamiento de Zaragoza formularon denuncia contra el recurrente por estar realizando obras careciendo de licencia, consistente en construcción de bodegas y piscina de 140 y 72 metros respectivamente, en Urbanización El Francés parcela..., del Barrio de Garrapinillos.

B) Por resolución del Teniente de Alcalde, por delegación, de 19 de junio de 1992, se acordó requerir al recurrente para que procediera a la inmediata paralización de dichas obras, advirtiéndole que en el plazo de dos meses, contados desde el día en que reciba la presente notificación de la suspensión, habrá de solicitar la oportuna licencia, y transcurrido dicho plazo sin haber cumplimentado tal requerimiento o que fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las normas del Plan o de las Ordenanzas, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras. Resolución que fue notificada el 8 de julio siguiente.

C) Con fecha 20 de agosto de 1992 agentes de la Policía Local informaron que personados en el lugar de la infracción, comprobaron que las obras aparentemente han sido paralizadas.

D) Por el Técnico de la Unidad de Inspecciones en fecha 28 de julio de 1995 solicitó a la Policía Local señalara en croquis que se acompaña, la ubicación del terreno objeto de obras, al utilizarse otra numeración de las parcelas. En contestación a la misma y en relación con el Expediente nº 3.094.640/92, el 5 de octubre siguiente, se dio respuesta a la misma señalando que las obras motivo de la denuncia se hallan emplazadas en la parcela... del plano que se adjunta, de la calle A, en Torre el Francés del Bº de Garrapinillos.

E) Por la Unidad Técnica de Inspecciones de Disciplina Urbanística con fecha 4 de enero de 1996, se informó que en la parcela indicada existen dos construcciones, cuyas obras se encuentran paralizadas, correspondientes a dos viviendas proyectadas, de características y superficie aparentemente similares.

Una de las construcciones consta en la actualidad, únicamente, de un semi-sótano, habiéndose realizado las obras de excavación, cimentación, estructura y forjado de techo, en tanto que la otra cuenta, además, con la estructura completa de planta baja, incluido el forjado de techo. El terreno en el que se han realizado las obras forma parte de una parcelación ilegal en suelo no urbanizable del Plan General por lo que no son legalizables. Con fecha 2 de septiembre de

1996 por la Jefatura de la Sección de Control de Obras, se solicitó al Servicio de Inspección la valoración de las obras, que fue realizado el 11 de septiembre de 1997, valorando las obras de la edificación en 5.600.000 ptas., y las de la piscina en 2.160.000 ptas., poniéndosele de manifiesto el expediente al actor, previa demolición, por término de quince días, presentando alegaciones.

F) Efectuada propuesta de resolución, por la Alcaldía-Presidencia se dictó la resolución de fecha 8 de abril de 1998, por la que se acordó requerir al recurrente para que procediera a la demolición de las obras de construcción de edificación y piscina en Urb. Torre Francés, parcela ..., aquí impugnada.

**SEGUNDO.**— Aun cuando se articula en la demanda después de otro motivo de impugnación resulta procedente en un orden lógico examinar en primer lugar la alegación de prescripción que expresamente se aduce por el demandante, si bien rechazando la tesis de la prescripción aducida una vez evacuado el traslado para conclusiones, en base a haber sido decretada por la Administración la caducidad del expediente sancionador y reconocimiento de la prescripción de la supuesta infracción en relación con el expediente sancionador incoado, porque los acuerdos de caducidad de los expedientes sancionadores y posterior prescripción de la infracción nada tienen que ver con la orden de demolición.

En relación con la prescripción en el ámbito del restablecimiento de la legalidad urbanística en que nos encontramos, a tenor del art. 185 de la LS (RCL 1976\1192) y el art. 9 del RDLeg. 16/1981, de 16 octubre (RCL 1981\2519 y ApNDL 13944), que lo modifica, el plazo en que la Administración puede dictar esa orden de demolición, es de cuatro años desde la terminación de las obras, plazo de prescripción de las acciones administrativas para perseguir la infracción urbanística que impide la validez de la actuación administrativa una vez transcurrido el mismo, conllevando por tanto la legalización de la obra por imperativos del principio de seguridad jurídica, plazo que en el presente caso no ha transcurrido, porque el computo del término de la prescripción empieza a correr en el momento de la total finalización de la obra —STS, entre otras, de 29-6-98—, y según se deduce de la descripción fáctica expuesta, las obras se paralizan en 1992.

**TERCERO.**— Rechazada la nulidad de lo actuado por omisión de requisito esencial, alegada, en primer lugar, por la actora por cuánto la resolución de 19 de junio de 1992 que le fue notificada, le advertía que «en el plazo de dos meses, contados desde el día en que reciba la presente notificación de la suspensión, habrá de solicitar la oportuna licencia, y transcurrido dicho plazo sin haber cumplimentado tal requerimiento o que fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las normas del Plan o de las Ordenanzas, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras», por lo que se refiere a la aducida vulneración del principio de proporcionalidad como tiene declarado el Tribunal Supremo, entre otras, sentencia de 4 de junio de 1994 «si bien es cierto que uno de los principios tradicionales invocados por la jurisprudencia, en orden a las demoliciones urbanísticas, es el de la proporcionalidad, acudiendo para ello tanto al art. 106 CE como a los arts. 84.2 Ley Reguladora de Bases del Régimen Local y 6

Regl. de Servicios de las Corporaciones Locales, en cuanto imponen la necesidad del armonizar los medios utilizados y la finalidad perseguida por la Administración, la sola invocación de dicho principio no puede servir para provocar el mantenimiento de la situación urbanística perturbada. En efecto, dicho principio, como señalan las sentencias de esta Sala de 25 Oct. 1989 y 16 Feb. 1993, ha sido configurado como un medio extraordinario de evitar derribos que procedieran por una estricta aplicación de las normas, pero que pugnaría con los principios de justicia material, habida cuenta de que en la construcción, por la complejidad de su técnica, es fácil que, incluso de buena fe, se cometan errores que no deban perjudicar al conjunto de una obra que, globalmente, esté dirigida al bien común y suponga una creación de riqueza mediante el esfuerzo del hombre»; doctrina que nada tiene que ver con el supuesto aquí enjuiciado en el que nos encontramos ante unas obras de construcción de edificación y piscina no amparadas por la oportuna licencia y no legalizables, al ser o evidente la ilegalidad de aquellas conforme al Plan General Municipal de Ordenación de 1986 al llevarse a cabo en suelo no urbanizable, configurando el supuesto del artículo 184.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, de aplicación como consecuencia de la declaración de inconstitucionalidad de los artículos 249 y 250 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

Tampoco es admisible la argumentación de la actora en cuanto a que la orden de demolición incluye obras ajenas al recurrente porque en la escritura pública de compraventa que aporta consta que adquiere el terreno, donde se ubican las obras, en proindiviso, no distinguiéndose las actuaciones de uno u otro copropietario respecto a la Administración o terceros.

**CUARTO.**— Lo razonado determina la desestimación del recurso, sin que, por otra parte, se aprecien motivos para un especial pronunciamiento en cuanto a costas.

En atención a lo expuesto, este Tribunal ha resuelto pronunciar el siguiente:

## FALLO

**PRIMERO.**— Desestimar el presente recurso contencioso-administrativo número 792 del año 1998, interpuesto por D. A. B. M., contra la resolución referida en el encabezamiento de la presente sentencia.

**SEGUNDO.**— No hacer especial pronunciamiento en cuanto a costas.

Así por esta sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo pronuncio, mando y firmo.