

Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del  
Ayuntamiento de Zaragoza  
Plaza del Pilar, 18  
50001 Zaragoza

## I.- ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Con fecha 6-02-2009 se presentó queja de carácter individual.

**SEGUNDO.-** En la queja presentada se exponía :

*“Que firmó un contrato de compra venta de vivienda con la constructora G....., en una de las construcciones que tiene esta empresa en Valdespartera. Al firmar el contrato se dio cuenta que en lugar de comprar una vivienda estaba comprando una "oficina habitable”.*

*Al ser consciente de esta situación y entender que con lo que compraba era una oficina no una vivienda, solicitó al Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza que actuara para evitar que la constructora vendiera oficinas como viviendas.*

*Ha presentado escrito en el consistorio, para que se revise esta actuación y se investigue por parte del Ayuntamiento lo que la constructora está haciendo con estas "Oficinas Habitables”, pero no ha recibido todavía respuesta.*

*Solicita que El Justicia de Aragón, revise estas actuaciones del Departamento de Urbanismo y por parte del mismo se dé respuesta a lo que el interesado solicitaba.”*

**TERCERO.-** Asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguiente actuaciones de instrucción :

**1.-** Con fecha 11-02-2009 (R.S. nº 1408, de 13-02-2009) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de ZARAGOZA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe sobre las actuaciones realizadas por los Servicios competentes de ese Ayuntamiento, en relación con solicitud presentada en fecha 22-10-2008, con Registro nº 117.402-2008, y nº de Expediente 1.174.029-2008.

2.- Transcurrido un mes sin haber recibido la información solicitada, se dirigió recordatorio de la misma a la Administración municipal, mediante escrito de fecha 13-03-2009 (R.S. nº 2535, de 19-03-2009).

3.- En fecha 16-04-2009, se recibe escrito del Ayuntamiento de Zaragoza, adjuntando :

1.- Informe del Servicio de Disciplina Urbanística, fechado en 9-03-2009, y en el que se dice :

*“En relación a lo solicitado por El Justicia de Aragón en la reclamación formulada en el expediente DI-172/2009-10, sobre denuncia oficinas en Valdespartera, se informa lo siguiente:*

*Con motivo de la denuncia de Don ....., se tramita expediente disciplinario con n°. de entrada 117402/2008 y n°. de expediente 1174029/2008 y se informa con fecha 20 de febrero de 2009 por el Servicio de Inspección que "las oficinas objeto de denuncia fueron autorizadas como tales, sin posibilidad de ser transformadas en viviendas según se establece en la condición trigésimo quinta de la licencia urbanística. Dichas Oficinas cuentan, según planos del proyecto aprobado, con una distribución que consiste en varios despachos, un baño equipado con lavabo, inodoro bidé y bañera y una encimera con fregadero y frigorífico.*

*Dotando estas oficinas de electrodomésticos adicionales, se encontrarían acondicionadas de manera que posibilitarían al mismo tiempo su uso como vivienda. No obstante, se observa que la normativa vigente establece únicamente condiciones mínimas, y no máximas, para el acondicionamiento de oficinas". Dado que es necesario esclarecer si han sido realizadas obras que modifiquen las aprobadas en el proyecto, con fecha 26 de febrero de 2009 se envía el expediente al Servicio de Inspección solicitando se informe sobre tal extremo.”*

2.- Informe del Servicio de Inspección, de fecha 20-03-2009, dirigido a la Secretaría Técnica del Área de Urbanismo, Arquitectura y Medio Ambiente, en el que se hace constar :

*“Con relación a la solicitud de información efectuada por el Justicia de Aragón en DI-172/2009, se informa que, girada visita de inspección a las oficinas en cuestión, las mismas cuentan con electrodomésticos adicionales consistentes en horno, vitrocerámica y campana extractora de humos, que no figuraban en los planos con los que fue otorgada la licencia urbanística. El resto de la distribución, baño, etc. se ajusta a la licencia concedida.*

*Habiendo introducido los electrodomésticos mencionados en el párrafo anterior, las oficinas se encuentran acondicionadas de manera que posibilitaría al mismo tiempo su uso como vivienda. No obstante, se observa*

*que la normativa vigente establece únicamente condiciones mínimas y no máximas, para el acondicionamiento de oficinas.”*

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**PRIMERA.-** A la vista de la documentación aportada al expediente por el presentador de la queja, y de la información municipal recibida, cabe concluir que el Ayuntamiento, a pesar de haber registrado de entrada, en fecha 22-10-2008, la denuncia contra la actuación de “G.....”, por la venta de “oficinas habitables”, en C/ Belle Epoque, nº 11-13-15-17, y Plaza Bámbola 1-2-3-4, no realizó actuación alguna de inspección y comprobación de la presunta infracción urbanística denunciada, hasta que por esta Institución, a raíz de la queja presentada, se solicitó información municipal, con fecha 11-02-2009; el Informe del Servicio de Disciplina Urbanística tan sólo alude a Informe emitido por el Servicio de Inspección en fecha 20-02-2009 (cuatro meses después de la denuncia).

Tanto dicho Informe del Servicio de Inspección, como el último emitido por ese mismo Servicio, y fechado en 20-03-2009, ponen de manifiesto que *“las oficinas se encuentran acondicionadas de manera que posibilitarían al mismo tiempo su uso como vivienda”*, y concluye haciendo la observación de que *“la normativa vigente establece únicamente condiciones mínimas, y no máximas, para el acondicionamiento de oficinas”*. No parece, pues, que, desde el punto de vista del equipamiento, pueda apreciarse la existencia de una infracción urbanística.

La documentación contractual aportada por el presentador de la queja tampoco incurre en vulneración de la ordenación urbanística, toda vez que la venta se hacía de una “oficina”, y no de una “vivienda”, y así se puso de manifiesto al interesado, en nuestra primera comunicación, de fecha 11-02-2009, como también es claro que el condicionado de la licencia urbanística otorgada (Condición 35) prohíbe su transformación en viviendas, *“dado que con el número de viviendas proyectadas se agotan las permitidas para la parcela por el Plan Parcial del sector SUZ 89/4 para la edificación residencial colectiva en régimen libre (B) tal y como recoge el art. 3.2.14 y el Proyecto de Reparcelación”*.

Compete, pues, al Ayuntamiento, y en concreto a sus Servicios de Inspección y de Disciplina Urbanística, en instrucción y resolución del expediente en tramitación (con nº 1174029/2008) realizar las averiguaciones pertinentes en orden a determinar cuántas de las “oficinas” se han transformado en “viviendas”, y en qué medida ello sea responsabilidad imputable a la empresa denunciada (por haber promocionado tal posibilidad ante sus potenciales compradores, o haber ejecutado las obras que así lo hayan facilitado, a sabiendas de la limitación que especificaba la licencia urbanística concedida), y adoptar las resoluciones que procedan.

**SEGUNDA.-** En cuanto a las eventuales responsabilidades civiles y penales que el presentador de la queja exponía en escrito adjunto a su denuncia, y del que nos aportaba copia en la queja presentada, tratándose de las relaciones habidas entre el interesado, como comprador, y la empresa denunciada (como parte vendedora), que quedan fuera de nuestro ámbito de competencias, esta Institución no puede sino reconocer al mismo su derecho a ejercitar las acciones que a su derecho convengan, ante la Jurisdicción civil o penal.

### **III.- RESOLUCION**

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito

**Hacer RECOMENDACION formal al AYUNTAMIENTO de ZARAGOZA** , para que, tras realizar las averiguaciones pertinentes en orden a determinar cuántas de las “oficinas” del edificio “Belle Epoque”, promovidas por “G.....” se han transformado en “viviendas”, y en qué medida ello sea responsabilidad imputable a la empresa denunciada (por haber promocionado tal posibilidad ante sus potenciales compradores, o haber ejecutado las obras que así lo hayan facilitado, a sabiendas de la limitación que especificaba la licencia urbanística concedida), y, dentro del plazo hábil para evitar la prescripción de eventuales infracciones que puedan apreciarse, se adopten las resoluciones que procedan, notificando las mismas a los interesados, con ofrecimiento de los recursos procedentes.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Recomendación formulada, y me comunique, en este último caso, las razones en que funde su negativa.

**14 de mayo de 2009**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**