

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
NUMERO 2 DE JAEN**

ARQUITECTO BERGES Nº 28

Tel.: 953 001 914 Fax: 953 001 915

N.I.G.: 2305045020070000337

Procedimiento: ORDINARIO 168/2007. Negociado: GA

Recurrente: GENERAL DE INVERSIONES BENPORT,S.L.

Letrado: FRANCISCO ROMERO BUENDÍA

Procurador: LEONARDO DEL BALZO PARRA

Demandado/os: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JAEN y COMUNIDAD DE PROPIETARIOS APARTAMENTOS BAÑOS DE JABALCUZ

Representante: MARÍA JESÚS MEDINA ORCAJO y FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ MORILLAS

Letrados: MARÍA JESÚS MEDINA ORCAJO y FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ MORILLAS

Procuradores:

Acto recurrido: Resolución de fecha 12 de enero de 2007, dictada por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. ayuntamiento de Jaén, dictada en el expediente nº 126/06-S, por la que se resuelve desestimar el recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 21.09.06, en la que se ordena la inmediata suspensión de obras.

**PROVIDENCIA DEL MAGISTRADO-JUEZ  
D. JESUS ROMERO ROMAN**

En JAEN, a quince de junio de dos mil siete.

Dada cuenta; El anterior escrito de contestación a la demanda y documentos, presentado por D<sup>a</sup>. MARÍA JESÚS MEDINA ORCAJO, Letrada del Excmo. Ayuntamiento de Jaén, únase al recurso de su razón, entregándose las copias a las demás partes personadas.

Se tiene por contestada la demanda, en tiempo y forma, por el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JAEN.

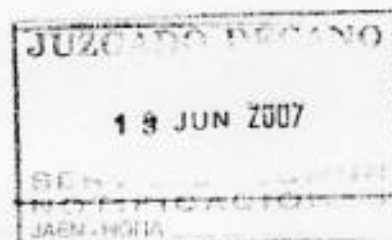
Dése traslado a la otra parte demandada, representada por el Letrado D. Francisco Javier Rodríguez Morilla, para que conteste a la demanda en el plazo de VEINTE DÍAS, con entrega del expediente administrativo.

Lo manda y firma S.S<sup>a</sup>. Doy fe.

**EL MAGISTRADO-JUEZ**

**LA SECRETARIO JUDICIAL**

**DILIGENCIA.-** Seguidamente se cumple lo ordenado; doy fe.



## AL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO NÚM. 2

M<sup>a</sup> JESÚS MEDINA ORCAJO, en nombre del **Excmo. Ayuntamiento de Jaén**, cuya representación tengo acreditada en recurso contencioso-administrativo número **168/07**, interpuesto por GENERAL DE INVERSIONES BENPORT S.L., contra resolución de fecha 12.1.07 recaída en expediente **126/06-S** de la Gerencia Municipal de Urbanismo por la que se ordena la inmediata suspensión de las obras, ante el Juzgado como más procedente sea en términos de Derecho, comparezco y **DIGO**:

Que dentro de plazo y forma legales, se procede por esta representación a evacuar el trámite conferido de contestación al escrito de demanda, a la que dejamos planteada nuestra oposición en base a los siguientes

### HECHOS

**PRIMERO.**- Nada que objetar respecto del correlativo de la demanda. Ahora bien manifestar nuestra disconformidad con los sucesivos ordinales fácticos de la



demanda pues el relato de los hechos es como sigue a continuación.

**SEGUNDO.-** El expediente administrativo se inicia con **sucesivas denuncias de la Comunidad de Propietarios Apartamentos Baños de Jabalcuz** con motivo de las obras que se están realizando en tres plantas de aparcamientos que supuestamente pueden pertenecer a los locales comerciales de "El Portalón" (Folios 1, 4 y 7) y en los que solicitan la inmediata paralización de las obras.

Igualmente consta en el expediente escrito del Excmo. Sr. Defensor del Pueblo Andaluz (Folios 10 y 11) solicitando de esta administración se trámite y resuelvan las reclamaciones antes mencionadas.

**TERCERO.-** se hace constar igualmente que la Consejería de Obras Públicas y Transportes ha iniciado expediente sancionador por denuncia de obras de edificación que contravienen la ordenación urbanística y el Plan de Protección y Mejora del Conjunto del Balneario y Jardines de Jabalcuz. (Folios 14 a 16)

**CUARTO.-** Ante tales hechos se emite informe técnico que obra al folio 17 en el que se hace constar la



ausencia en el expediente de la solicitud de línea de edificación y rasante; que tampoco se ha comunicado la culminación de diferentes fases del proceso constructivo y que las obras realizadas no se ajustan al proyecto presentado en cuanto a condiciones de volumen rebasando la altura de la edificación a la fijada en el proyecto aprobado.

A la vista de este informe se dicta **Resolución de 21.9.06, como medida cautelar, la suspensión de las obras**, requiriendo a la actora a fin de que proceda en dos meses a presentar proyecto de legalización de las obras y con apercibimiento de multas coercitivas en caso de incumplimiento (**Folios 18 a 23**). Se informa por la Policía Local la paralización de las mismas (**Folios 24 a 26**).

**QUINTO.** Con esta misma fecha se dicta **Resolución de inicio de expediente sancionador (folios 29 a 35) por presunta infracción urbanística grave** a la que la actora alega lo que obra en el expediente a los folios 36 a 42.

Estas alegaciones provocan la emisión del informe técnico de fecha 11.12.06 (Folio 44) en el que se hace constar:



- Que la solicitud de alineación y rasante se efectúa cuando la edificación está prácticamente terminada y no en la fase de replanteo, sin respetar las alineaciones y rasantes contenidas en el proyecto básico.
- Que las modificaciones efectuadas respecto al proyecto aprobado no han podido ser inspeccionadas en el momento oportuno por falta de comunicación de los actores.
- **Se ratifica nuevamente en que la altura total de la edificación ha sido rebasada tanto en la fachada a la carretera como en la zona trasera de los aparcamientos. El acerado interior no ha sido previsto en el proyecto que se ejecute con una cota superior a la de la propia rasante de la carretera y lo que ahora se pretende es adaptar la rasante del acerado a la cota de acceso de los locales para solucionar la elevación de cota del edificio. Así la altura de la cornisa del edificio debe medirse respecto de la rasante oficial que es la de la carretera tal y como se contempló en el proyecto básico.**

**SEXO.-** El precedente informe hace que se ordene por Resolución de 9.1.07 la desestimación de las



alegaciones formuladas, que no recurso de reposición, se ratifique la Resolución anterior de suspensión de las obras y se reitere el plazo de dos meses para presentar proyecto de legalización (Folios 48 a 53), resolución que es la recurrida en la presente litis.

**SÉPTIMO.-** A la vista de la demanda planteada y de la documental técnica que se ha aportado con la misma, los servicios técnicos de la gerencia Municipal de Urbanismo han emitido informe de fecha 8 del actual, que es el Documento nº 1, acompañado de reportaje fotográfico y planos en el que se rebaten las alegaciones formuladas de contrario y que en definitiva vienen a manifestar lo que se expondrá en la fundamentación jurídica de este escrito.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

En desacuerdo con los formulados de contrario en cuanto al fondo en base a las siguientes consideraciones:



-I-

Respecto a la procedencia de la medida cautelar el **art. 181 de la Ley 7/02, LOUA**, establece la facultad del Alcalde de ordenar la inmediata suspensión de las obras o el cese de su ejecución cuando las obras estén contraviniendo las condiciones de la licencia otorgada.

-II-

En el caso que nos ocupa, y en base a los informes técnicos que obran en el expediente administrativo y sobre todo al aportado como **documental nº 1** de este escrito de demanda, se deduce claramente que **las obras realizadas no se ajustan y contravienen el proyecto básico aprobado** por las siguientes razones:

Dice el referido informe que la actora parte de una base errónea que es que el **acerado interior que se pretende ejecutar entre la edificación y la antigua carretera NO ESTÁ APROBADO EN EL PROYECTO QUE SE ELEVE SOBRE ELLA SINO AJUSTARLA A LA RASANTE DE LA CARRETERA**. De tal forma que lo que ahora pretende la actora es adaptar el acerado de este espacio intermedio a la rasante de las edificaciones tal y



como se han construido, con lo que quedará una plataforma a una altura sobre la rasante de la carretera que en su punto más bajo tendrá unos 60 cm y en su punto más alto unos 2 m.

Así los técnicos informantes, partiendo del documento nº 3 remitido por la actora con su demanda, llegan a la conclusión que en ese documento nº 3 aparece la Sección A sin acotar que medida a escala de plano serían unos 80 cm y que pertenece a una sección donde se prevé que la edificación alcance su mayor altura sobre la rasante de la carretera, unos dos metros. En el citado documento consta una sección B donde este espacio interior está al mismo nivel de la carretera y el forjado de planta baja queda a una cota inferior que la rasante de la carretera. En el alzado general se observa que se mantiene constante el nivel y baja cuando llega a una edificación de una planta. Sigue un desnivel de 80 cm porque se mantiene el forjado de los tres primeros bloques al mismo nivel, así se mantiene el forjado de los dos primeros bloques y por eso se produce una elevación de altura que en este punto es de 2 m.

Analizando el alzado trasero, según el proyecto el aparcamiento queda enterrado en el talud natural, bajo



rasante; mientras que actualmente aparecen dos plantas de aparcamiento sobre rasante y el talud ha desaparecido.

En las conclusiones del informe que se remite como documental nº 1 con este escrito, vemos como tanto la fachada delantera como la fachada trasera incumplen lo proyectado en un principio de ahí que la resolución ahora impugnada relativa a la suspensión de las obras sea totalmente ajustada a derecho.

-III-

De otra parte alegamos expresa imposición de las costas procesales a la parte actora, dada la manifiesta temeridad y mala fe al litigar.

Por todo lo anteriormente expuesto,

**SUPLICO AL JUZGADO:** Que tenga por presentado el presente escrito y documental que se acompañan, por evacuado el trámite de CONTESTACIÓN A LA DEMANDA, lo admita y a su tenor, tras los trámites de rigor, dicte sentencia desestimando la demanda, con expresa condena



en costas procesales a la parte actora, por ser de justicia que pido en Jaén a doce de junio de dos mil siete.

**OTROSÍ DIGO:** Que interesa a esta parte el recibimiento del procedimiento a prueba que versará sobre los hechos respecto a los que existe disconformidad entre las partes.

**SUPLICO AL JUZGADO:** Que tenga por hechas las manifestaciones que anteceden a los efectos oportunos.

**SEGUNDO OTROSÍ DIGO:** Que a los efectos de lo establecido en el art. 62 de la LRJCA, se interesa, para el momento procesal oportuno, la presentación del escrito de conclusiones.

**SUPLICO AL JUZGADO:** Que tenga por efectuada la anterior manifestación a los efectos oportunos.



Gerencia Municipal de  
**urbanismo**  
de Jaén

Area de Arquitectura: Expte. 126/06

**ASUNTO:** Informe sobre edificio construido en Paraje Jabalcuz denominado "El Portalón"

**INTERESADO:** Asesoría Jurídica Excmo. Ayuntamiento de Jaén. Juzgado de lo contencioso nº 2, Recurso 168/07.

**INFORME TÉCNICO:**

Vista la documentación remitida por Asesoría Jurídica del Excmo. Ayuntamiento de Jaén, tenemos a bien informar lo siguiente:

**Antecedentes:**

- Con fecha 13 de septiembre de 2.006, tras denuncia de la Comunidad de Propietarios AP Baños de Jabalcuz, nos personamos en el Edificio de referencia el Arquitecto y la Arquitecta Técnica Manuel Mesa y Matilde Gutiérrez con el objeto de efectuar inspección para comprobar los extremos denunciados.

Pudo comprobarse que la altura de la edificación tanto en su fachada principal a la antigua carretera de Jabalcuz, como en la trasera, había sido elevada en lo que "imprecisamente" en un principio se determinó como unos metros.

- Tras escrito de alegaciones presentado por los interesados como contestación al informe emitido, se emite nuevo informe ratificando el anterior, basándonos para ello en la documentación presentada por ellos mismos del estado actual de la edificación.
- Como sea que en el escrito de la demanda que interpole el promotor del edificio se insiste en que la altura no ha sido rebasada, pasamos a detallar los extremos que consideramos aclararán esta circunstancia.

Jaén, ..... de 12 JUN. 2007

EL SECRETARIO,



**Consideraciones sobre el contenido de los proyectos, documentación aportada y resultados de mediciones in situ:**

Es importante señalar que el promotor parte de una base errónea y que no tiene fundamento en el proyecto aprobado y es que el acerado interior que se pretende ejecutar entre la edificación y la antigua carretera **NO ESTÁ APROBADO EN EL PROYECTO QUE SE ELEVE SOBRE ELLA SINO AJUSTARLA A LA RASANTE DE LA CARRETERA** y lo que ahora se pretende es adaptar el acerado de este espacio intermedio a la rasante de las edificaciones tal y como se han construido, con lo que quedará una plataforma a una altura sobre la rasante de la carretera que en su punto mas bajo tendrá unos 60 cm y en su punto más alto unos 2 metros.

En ningún plano del proyecto aprobado se representa esta altura, no existen ni alzados ni secciones que la contemplen.

En el plano que aporta el demandante como documento nº 3, aparece una sección (sección A) sin acotar que medida a escala de plano serían unos 80 cm y que pertenece a una sección donde se prevé que la edificación alcance su mayor altura sobre la rasante de la carretera. La mayor altura medida en la realidad es de 2,00 metros. En la sección B se observa que este espacio interior está al mismo nivel que la carretera y el forjado de planta baja queda a una cota inferior que la rasante de la carretera. En el alzado general se observa que se mantiene constante el nivel y baja cuando llega a la edificación de una planta, sin duda adaptándose al nivel de la carretera. Los 80 cm de desnivel se producen porque se mantiene el forjado de los tres primeros bloques al mismo nivel. Sin embargo el bloque de una planta debe construirse bajando el nivel hasta la rasante de la carretera; en realidad se mantiene el nivel del forjado de los otros bloques y por eso se produce una elevación de la altura que en este punto es de 2,00 metros.

Ni que decir tiene que si nos vamos al alzado trasero, según el proyecto aprobado, el aparcamiento queda enterrado en el talud natural, bajo rasante. En la actualidad se comprueba que quedan dos plantas de aparcamiento sobre la rasante y que el talud ha desaparecido.

Con estas evidencias tan claras se puede afirmar y así se hace en los dos informes emitidos que la altura aprobada **HA SIDO REBASADA** y cuando se dice "imprecisamente" en unos metros se está poniendo de manifiesto la realidad.

Como prueba de ello se aporta un plano con las mediciones realizadas in situ y un reportaje fotográfico.

12 Julio de 2010



## Conclusión:

Tras las mediciones efectuadas in situ sobre el edificio construido se determina que:

1. EN LA FACHADA DELANTERA: La edificación que se construía, con una cota referida a la rasante de la carretera, según proyecto aprobado, entre la cota +/-0,00 y +0,80 con la vocación de adaptarse a la rasante de la misma (de hecho a partir de la cota de mayor altura la edificación, en el proyecto, vuelve a bajar tomando la rasante de la carretera), en realidad se ha construido como una plataforma uniforme y horizontal sin tener en cuenta la rasante de la carretera, comenzando con una cota de + 67 cm en la parte más alta de la carretera y terminando en +2,00 metros en la parte más baja. Este error de replanteo se pretende ahora solucionar elevando el acerado interior, lo que no estaba previsto.
2. EN LA FACHADA TRASERA: La edificación inicialmente estaba enterrada en el talud natural del terreno quedando todas las plantas de Garaje bajo la rasante. El edificio se ha construido sin respetar el talud natural que se ha vaciado totalmente, quedando una fachada trasera sobre la rasante de los aparcamientos de superficie existentes, de dos plantas. Con lo cual si en el proyecto se contempla una fachada trasera con tres plantas, correspondientes a los locales, se ha construido en realidad con cinco plantas sobre rasante y además afectando considerablemente al impacto visual que supone la construcción del edificio por la desaparición del talud vegetal.

La edificación en su fachada posterior estaba prevista con una altura de coronación total de 12,50 metros máximo y en la realidad la altura de la edificación en la parte trasera queda entre 16,70 y 17,40. Unos metros por encima de la altura máxima aprobada.

Lo expresado puede comprobarse en el plano aportado con las mediciones realizadas in situ y las fotografías. Pero además puede comprobarse en los planos aportados por el propio promotor en el documento denominado Estado Final de Obra que acompaña a su escrito de alegaciones que se contestó con el informe de fecha 11 de diciembre de 2.006 suscrito por la arquitecta técnica Matilde Gutiérrez Ramírez.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, informamos en Jaén a 8 de Junio de 2.007.

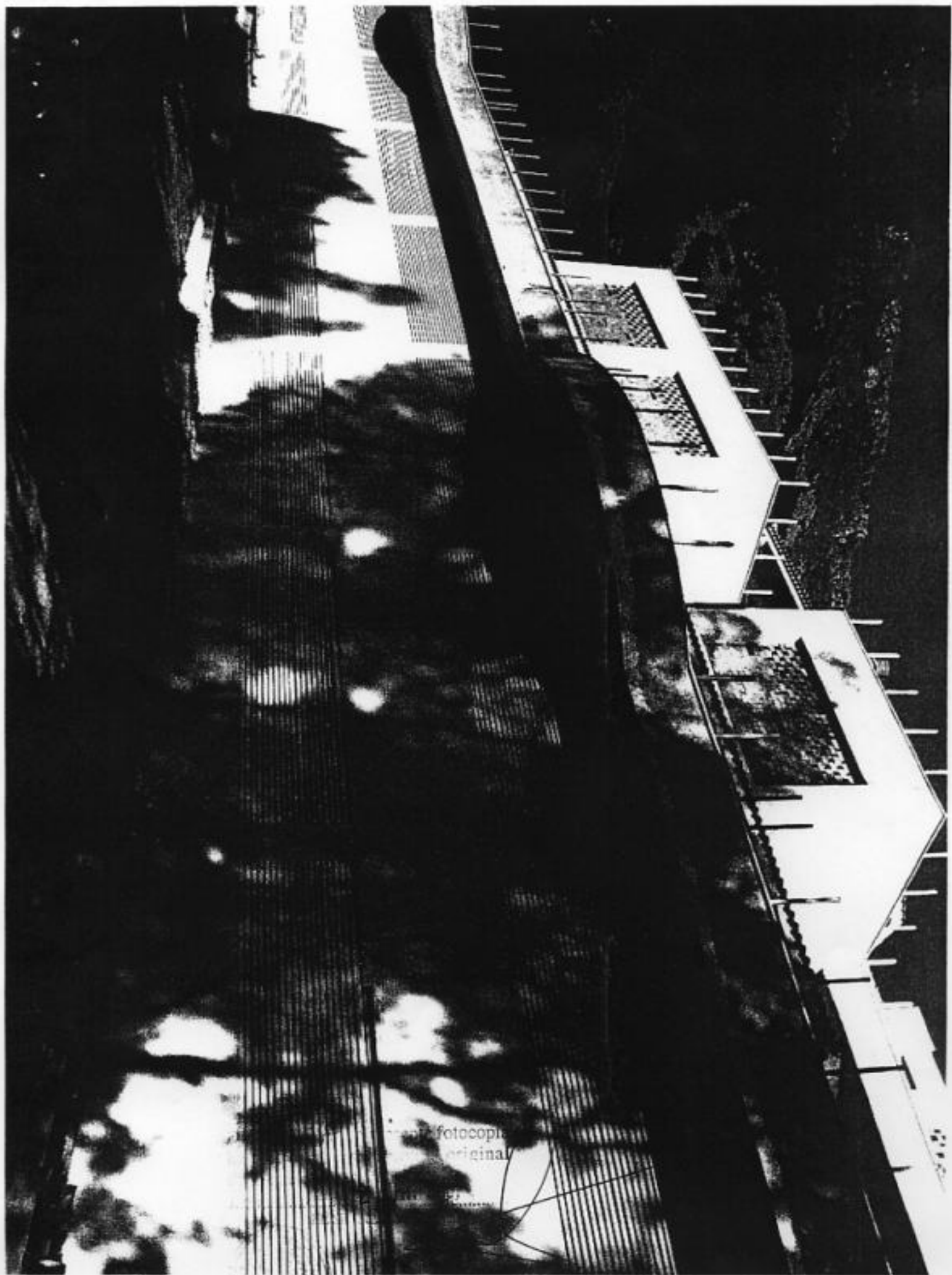
El Arquitecto

Fdo. Manuel Mesa Racionero

La arquitecta técnica

Fdo. Matilde Gutiérrez Ramírez

DILIGENCIA  
de la que consta con el original  
Jaén... 12 de ... de ...  
... ..



... fotocopi...  
... original...



6

12 JUL 1954

