



# Embrollo jurídico en torno al Palacio Palafox

**Un Contencioso–Administrativo entre la propiedad del inmueble y el Ayuntamiento condiciona cualquier posibilidad de ubicar en este espacio el Museo de Los Sitios**

*Javier Hernández García*



*Portal de la Casa-Palacio Palafox, tras la restauración*

Mucho se ha hablado de la materialización en nuestra ciudad de un futuro Museo de los Sitios. Mucho se ha hablado e incluso desde hace varias décadas se cuenta con un lugar emblemático para su instalación, la denominada Casa Lazán o Casa Palafox en la calle Palafox nº 4 de Zaragoza, esquina con la calle San Vicente de Paúl.

Lo que no es tan conocido es el devenir de dicho inmueble, rehabilitado para viviendas y habitado desde finales del año 2.001, en el cual se reservó un singular y emblemático espacio de cerca de ochocientos metros cuadrados para la instalación del futuro museo, pero que hoy se encuentra abandonado y sujeto a diversos procedimientos judiciales que hacen peligrar la citada instalación, máxime si se tiene en cuenta la escasa voluntad desde el Ayuntamiento de Zaragoza para seguir con el proyecto en su día ideado.

## **Un proyecto con difícil nacimiento.**

Cuando el 13 de diciembre de 1995, mediante escritura pública otorgada ante el notario de Zaragoza D. Adolfo Calatayud, se constituyó la Comunidad de propietarios Casa Palacio Palafox, C.B., cuyo objeto se determinó en la adquisición en Zaragoza de la finca conocida como Casa de Lazán, para posteriormente construir sobre ella un conjunto residencial de viviendas, oficinas, locales, trasteros y garajes, poco se podían imaginar los comparecientes el duro trabajo que les esperaba para conseguir su fin.

La operación inmobiliaria había sido años antes, mediados los ochenta, promovida por los antiguos propietarios del edificio que fuera casa familiar de los Palafox, FONDAIN, S.A., empresa patronada por la familia Alva-

## Desde 1986 la actual propiedad del inmueble tiene reservados 800 metros cuadrados a estos fines, aunque distribuidos en tres plantas

rez de Toledo, descendientes del Duque de Zaragoza. El proyecto técnico básico de las labores constructivas a realizar había sido elaborado en su día por el arquitecto, José Laborda Yneva, visado en fecha 10 de agosto de 1990, el cual obtuvo Licencia Municipal de Obras en fecha 20 de mayo de 1992, modificada en fecha 28 de noviembre de 1997, según proyecto modificado con visados de fecha 8 de julio y 13 de agosto de 1997.

Desde un primer momento el proyecto tuvo la aprobación municipal, pero siempre y cuando en el mismo se contemplase la rehabilitación de un espacio que pudiera ser el futuro Museo de los Sitios. Para ello los originales promotores había procedido a firmar un convenio con el Ayuntamiento de Zaragoza, aprobado por el Pleno Consistorial en fecha 20 de julio de 1989, por el cual parte del inmueble a construir, realizado según el proyecto aprobado, sería destinado al citado futuro Museo de los Sitios, pasando a ser propiedad municipal, obligándose el Ayuntamiento al pago de 36.200.000 pesetas (18.100.000 pesetas por la trasmisión dominical del local, pagaderas en el momento de escrituración de dicha trasmisión, y otros 18.100.000 pesetas en el momento de trasmisión de los espacios prefijados). Dicho convenio, y la trasmisión en él contemplada, quedaba únicamente supeditado a la aprobación de la propuesta de intervención urbanística para rehabilitación.

No fue hasta el año 1.999, cuando la creada Comunidad de Bienes "Casa Palacio Palafox", procede a la compra del inmueble en un precio de 340 millones de pesetas. La escritura de compraventa recoge expresamente que la Comunidad, se subroga en todos los derechos y obligaciones de la parte vendedora en relación con la transmisión de determinados espacios de la finca acordada con el Ayuntamiento de Zaragoza para el futuro museo.

### Una larga obra

La obra es contratada con Construcciones Enrique de Luis, S.A., (CELSA), en principio únicamente, dada la complejidad de la misma, respecto al proyecto técnico realizado por el arquitecto, Fernando López Vázquez, siendo el objeto del contrato las partidas de movimientos de tierras, estructura, cimentación y muros sótán, fijándose un plazo de ejecución que se concreta en nueve meses.

Como queda dicho el proyecto original fue redactado, y sobre él se concedió la correspondiente licencia, por el arquitecto, Fernando López Vázquez. Pero el contrato para la dirección técnica de las obras a realizar se firma por la Comunidad con la mercantil TECARQ, S.L. en fecha 14 de diciembre de 1995. Posteriormente, el 27 de febrero de 1.999 se procede a la firma del definitivo contrato de obra con CELSA, con un plazo de ejecución de otros nueve meses.

La obra pasa por diversas vicisitudes que conllevan un gran retraso en la ejecución de la. Así destacan las peticiones de una más clara definición del proyecto por parte del Departamento de Patrimonio del Ayuntamiento y de la DGA, sobre determinados aspectos del proyecto en ejecución; el interdicto de paralización de la obra nueva por parte de la propiedad de la vecina Casa del Deán; las restricciones de horarios de la obra solicitadas por el APA del colegio colindante para los recreos y entradas y salidas al mismo; la huelga nacional del sector de construcción y el incremento de unidades de obra que disparó el proyecto en un cuarenta por ciento.

Una vez conocidas estas causas de retraso se señala como final definitivo de la obra el 31 de octubre de 2000.

Por fin, tras este largo recorrido, el 29 de marzo de 2001 se protocoliza ante el notario D. Adolfo Calatayud el acta de recepción provisional de la obra, firmada por constructora, dirección facultativa y propiedad.

### ¿Y el convenio para el museo?

El Ayuntamiento de Zaragoza suscribió en su día un convenio con FONDAIN, S.A, aprobado por acuerdo del citado Ayuntamiento de fecha 20 de julio de 1.986, según el cual el Consistorio se comprometía al pago de 36.200.000 pesetas en concepto de costes derivados de la ejecución de la obra del museo, por su carácter monumental, incluyendo incorporación de elementos arquitectónicos y parte proporcional de cimentación y cubierta, con excepción de instalaciones, revestimientos, y elementos ambientales e incluyendo previsión de paso de conductos y sistemas. En contraprestación, FONDAIN, S.A. transmitía diversos espacios en el edificio sito en la calle Palafox nº 4 de Zaragoza, Palacio Palafox, con una



Placa en homenaje a Palafox en la fachada de su palacio familiar



superficie de 796,58 metros cuadrados de superficie construida destinada a museo, según lo establecido en el anteproyecto de rehabilitación del citado edificio.

El pago de los citados 36.200.000 pesetas, se establece en la siguiente forma:

- 1- Un pago de 18.100.000 de pesetas en el mismo momento de formalizarse la escritura pública de transmisión del dominio de los espacios resultantes a favor municipal.
- 2- Un segundo pago también de 18.100.000 pesetas, en el momento de la entrega efectiva de los espacios, a plena satisfacción del Ayuntamiento, una vez finalizadas las obras.

El citado convenio tuvo su razón de ser en diversas conversaciones mantenidas entre el Ayuntamiento y la propiedad, siendo de destacar un **Informe relativo a los costes de reconstrucción básica del patio de columnas y zona monumental de la Casa Palafox**, en el que por la Dirección de Arquitectura del Ayuntamiento se concluía que era aceptable la aportación de los citados 36.200.000 pesetas, por la trasmisión del dominio del espacio a transmitir y el **gasto de construcción básica**, puesto que el valor real del espacio, una vez rehabilitado en su conjunto, se elevaría a 77.000.000 de pesetas de aquellos años. La propiedad transmitiría al Ayuntamiento de Zaragoza los 796 metros cuadrados, más la obra civil básica, pero no se comprometía a realizar la obra civil monumental, cuyo cos-

te queda excluido del pago a realizar por la Administración, ya que textualmente se decía: "... *incluyendo incorporación de elementos arquitectónicos y parte proporcional de cimentación y cubierta, con excepción de instalaciones, revestimientos, y elementos ambientales e incluyendo previsión de paso de conductos y sistemas*".

El primitivo proyecto de rehabilitación del "Palacio Palafox" de FONDAIN, S.A., para el que en fecha 28 de noviembre de 1997 se obtuvo la preceptiva licencia del Ayuntamiento de Zaragoza, es asumido por la C.B. CASA-PALACIO PALAFOX, la cual se encarga de la promoción de las obras necesarias de rehabilitación. Las citadas obras concluyeron, otorgando la dirección facultativa el correspondiente certificado de fin de obra, solicitándose en fecha 30 de abril de 2001 la licencia de ocupación.

El Ayuntamiento, en base a la anteriormente solicitada licencia de ocupación, es plenamente conocedor de la finalización de la obra, y sin embargo nada hace por cumplir el convenio. Ante esta postura de inactividad, la propiedad decide presentar en fecha 23 de mayo de 2002 un escrito en solicitud del cumplimiento del convenio que no recibe contestación alguna, a pesar de mantenerse diversas reuniones entre las partes en las que tiene una singular importancia la arquitecta municipal Ursula Heredia.

El Ayuntamiento, a raíz de la anteriormente citada solicitud, insta a sus distintos servicios para que emitan informes sobre la solicitud planeada, concluyendo todo ellos que debe ser cumplido la parte correspondiente



a la transmisión del dominio y pago de 18.100.000 pesetas, pero no así respecto al pago de los restantes 18.100.000 pesetas, toda vez que no se ha producido la incorporación de elementos arquitectónicos, y en concreto en el patio: basas, columnas, capiteles, etc., sin tener en cuenta, a criterio de la propiedad que dichos elementos constitutivos de El Patio, son obra civil monumental, y por lo tanto fuera de la obligación de realización de la obra civil básica que recoge el convenio.

Esta discusión relativa a si la parte monumental del proyecto deberá ser asumida –y realizada- por el Ayuntamiento al ser, obra civil monumental, cuando no de revestimientos y ambientales –expresamente excluida del convenio-, sin dejar de olvidar que en el convenio en ningún momento se habla de realización de las obras por parte de la propiedad de acuerdo con el proyecto de ejecución, que únicamente es citado para la determinación de la superficie resultante del espacio a transmitir, lleva a la ruptura de las negociaciones, sin actividad alguna de ningún tipo por parte del Ayuntamiento.

En conclusión como parece harto difícil ubicar el Museo de los Sitios y tras las conversaciones que incidieron también, como no podía ser de otra forma, sobre las carencias de salidas de emergencia y sistema de aireación y refrigeración del espacio objeto del convenio. La propiedad indicó su voluntad para facilitar tales sistemas no incluidos en el proyecto y por consiguiente no ejecutados, pero los técnico del Ayuntamiento o bien no valoraron la

posibilidad de poner fin al citado problema, o bien el citado fin de instalación del espacio se encontraba ya desechado, sin duda también dado que únicamente se contaba con 800 metros cuadrados pero en tres niveles.

### El procedimiento judicial

A fecha de hoy el contencioso entre Ayuntamiento y propiedad se encuentra bajo procedimiento judicial ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, al que acudió la Comunidad de Bienes en reclamación del cumplimiento del convenio o, en su defecto, de la resolución del mismo. En sede judicial se ha realizado ya una pericial arquitectónica en la que se ha determinado el casi total cumplimiento por parte de la propiedad, valorándose en unos cinco millones de las antiguas pesetas las labores a realizar por la propiedad. La dilación en la resolución de este tipo de procedimientos judiciales puede llevarnos a que la Sentencia se produzca no antes de dos años.

Por otro lado la cuestión se ha complicado al haber procedido la constructora a solicitar el embargo de dicho espacio inmobiliario, para el pago de la última certificación de obra que quedó pospuesta precisamente en espera que por parte del Ayuntamiento se procediese al pago comprometido. No obstante, la calificación de uso del inmueble, exclusivamente para espacio museístico dificultará la salida a subasta del mismo.

*Fachada del Palacio Palafox, después de su restauración*

