

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA DEMOLICIÓN. EDIFICIO.

Causa de inadmisión improcedente.

Audiencia y motivación suficiente.

Declaración ruina previa.

Improcedencia del recurso.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. José Alfonso Tello Abadía

En la ciudad de Zaragoza, a 10 de enero de 2008.

Vistos por mi, D José Alfonso Tello Abadía, Magistrado-Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de los de Zaragoza, los presentes Autos de procedimiento ordinario nº 10/07, seguidos a instancia de Dª L.J.B., representado por el Procurador D. I.G.N. y asistido por el Abogado Dª P.C.H., contra la resolución del Consejo de Gerencia de Urbanismo del AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, en el recurso de reposición formulado contra la resolución de fecha 24/01/06, donde se concede licencia de derribo en expediente nº 876.610/05, representado por el Procurador Dª N.C.A. y asistido por el Abogado D. J.M.M., resultan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 08/01/07 fue turnado a este Juzgado procedente del Juzgado Decano de los de esta Ciudad, escrito interponiendo recurso contencioso-administrativo contra la resolución arriba indicada. Mediante proveído de fecha 11/01/07, se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente administrativo a la Administración demandada. Recibido con fecha 01/02/07, se dio traslado a la demandante que con fecha 01/02/07 presentó demanda.

Mediante resolución de 09/03/07, se tuvo por evacuado el trámite y se dio traslado a la defensa de la Administración para que contestase la demanda, evacuando dicho trámite mediante escrito presentado a 21/03/07. Mediante Auto de fecha 19/04/07 se fijó la cuantía del presente procedimiento, quedando los Autos seguidamente conclusos para Sentencia.

SEGUNDO.- La tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales, a excepción del término para dictar Sentencia debido a la acumulación de expedientes en este Juzgado.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Se impugna en este recurso contencioso administrativo la resolución del Consejo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 9/05/2006 por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra otra resolución de fecha 24/01/2006 por la que se concede licencia de derribo para el edificio sito en la calle Jesús Comín de esta Ciudad de Zaragoza. Deberá resolverse en primer lugar la causa de inadmisibilidad del recurso contencioso-administrativo aducida por el Ayuntamiento de Zaragoza, en la que se planteaba la falta de interés legítimo de la recurrente, pues no constaba la existencia de título alguno que permitiera relacionar a la demandante en este procedimiento con el edificio a que se refiere la licencia que se impugna. No puede prosperar dicha causa de inadmisibilidad, primero porque el propio Ayuntamiento le ha reconocido la condición de interesado tramitando y resolviendo el recurso de reposición que interpuso contra la licencia de derribo, por lo que no puede ahora negar lo que le ha reconocido antes. Segundo, porque la demandante ostentaría legitimación "ex art. 10º" de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón. No puede por ello estimarse la causa

de inadmisibilidad aducida por la defensa de la Administración demandada. No obstante, también hay que decir que la demandante nada ha acreditado sobre el pretendido derecho de usufructo que dice ostentar sobre uno de los departamentos del edificio de la calle Jesús Comín de Zaragoza.

SEGUNDO.- Señala la parte demandante que habida cuenta del tiempo transcurrido desde que se notificó la licencia de derribo sin que el mismo se haya llevado a cabo se habría producido la caducidad de la licencia en virtud de la condición 8ª de la mencionada licencia. Viene a mantener de esa manera la parte que por el mero transcurso del tiempo quedaría sin efecto la licencia. No puede compartirse dicha apreciación, pues no deja de tratarse del incumplimiento de una de las condiciones de la licencia y conforme al art. 196.1 de la Ley 7/1999 de Administración Local de Aragón. “Las autorizaciones o licencias quedarán resueltas y sin efecto cuando su titular incumpla las condiciones impuestas por causa que le sean imputables”. Requiere pues la existencia de caducidad de la correspondiente declaración por parte del órgano municipal competente previo el correspondiente procedimiento que en el presente caso no consta que se haya producido. Procede por ello la desestimación del motivo.

Se queja también la parte de que se ha vulnerado el principio de audiencia, pues no se le ha dado traslado durante la tramitación del expediente que culminó en la licencia de derribo que nos ocupa. Hay que señalar en primer lugar que como se ha apuntado más arriba, no consta la relación que pueda tener la demandante con el edificio de la calle Jesús Comín de esta Ciudad, en la demanda dice que es usufructuaria de un departamento, pero no lo acredita en manera alguna, por lo que no existen, en principio, motivos para dar el trámite de audiencia en el expediente referido. Pero es que aun dando por cierta la existencia de relación con el edificio, que se insiste, no se ha acreditado, tampoco procedería la estimación del motivo. Es cierto que no consta que se oyerá a la demandante, en su pretendida condición de interesada, pero de esa omisión no se está derivando indefensible alguna de contenido material, más allá de lo meramente formal. La parte no justifica de manera suficiente en qué medida esa omisión ha afectado su derecho de defensa, cómo se han visto limitadas sus posibilidades de alegar o de probar hechos que interesan a sus posiciones y planteamientos. Nada se ha justificado al respecto, limitándose la parte a hacer una mera declaración formal carente de sustancia. En definitiva, no se ha alegado, ni justificado una situación de indefensión material derivada de la omisión que se pretende, por lo que no procederá sino la desestimación del motivo señalado.

TERCERO.- Respecto de los motivos que pueden considerarse como de fondo, hay que comenzar señalando que no consta alegado por la parte ningún motivo por el que pudiera considerarse que la licencia de derribo, en cuanto al fondo de la misma está incorrectamente concedida, pues sólo se adujo por la demandante motivos relativos a la propiedad de la finca. Antes de nada conviene tener en cuenta que en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 se siguió el Procedimiento Ordinario nº 346/05 en el que se impugnaba el acuerdo por el que se declaraba el edificio de la calle Jesús Romín en estado de ruina económica y dicho Juzgado dictó Sentencia de fecha 21/05/2007 en la que se desestimaba la demanda y se confirmaba la actuación administrativa impugnada, si bien también hay que destacar que la Sentencia mencionada no es firme pues contra la misma se interpuso recurso de apelación. La licencia que aquí se discute no va a ser sino consecuencia necesaria de la mencionada declaración de ruina, por lo que la suerte de una, seguramente, irá ligada a la de la otra.

La demandante plantea que en realidad el Ayuntamiento ha concedido la licencia de derribo sin atender a la situación existente en la finca, pues hay propietarios que se oponen al derribo. Sobre esto hay que decir varias cosas, una primera, que la parte en dicha alegación está defendiendo derechos ajenos sin que conste que ostente representación alguna de los titulares de los mencionados derechos para actuar en su defensa. Otra es que no consta que esos propietarios hayan formulado oposición alguna al acuerdo de la Comunidad de Propietarios, téngase presente que la demanda no niega que exista un acuerdo de dicha Comunidad solicitando la licencia de derribo, ni tampoco aduce irregularidad alguna al respecto,

limitándose a decir que el Sr. F. no ostenta la representación de la Comunidad, y la existencia de propietarios contrarios a la demolición. Eran circunstancias de fácil probanza, pero el actor ni siquiera ha propuesto prueba alguna en tal sentido, por lo que se han quedado en meras alegaciones huérfanas de prueba.

Por otra parte la licencia de derribo se ocupa de decir expresamente que la misma se concede “salvo todo derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero “Ningún pronunciamiento contiene la licencia sobre la propiedad, pues no podría hacerlo, y queda expedito el derecho de esos propietarios a formular la oportuna oposición a los acuerdos comunitarios, que no consta se haya producido. En definitiva, no afectando la licencia concedida al derecho de propiedad y no constando, por otra parte, la oposición que se aduce, no queda sino desestimar el motivo y con él, el recurso contencioso administrativo interpuesto.

CUARTO.- En materia de costas no procederá su imposición a ninguna de las partes.

Vistos los preceptos legales citados, y demás de general y pertinente aplicación al caso de Autos,

FALLO

PRIMERO.- Desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por D^a A.P.J.B. contra la resolución del Consejo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 9/05/2006 por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra otra resolución de fecha 24/01/2006 por la que se concede licencia de derribo para el edificio sito en la calle Jesús Comín de esta Ciudad de Zaragoza

SEGUNDO.- No imponer las costas a ninguna de las partes.

Apelación por esta mi Sentencia, contra la que cabe interponer recurso de apelación en término de quince días a contar desde su notificación, la pronuncio, mando y firmo.