
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 258/2002
Sentencia nº 159 (19-09-2002)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

BADÉN. DESESTIMACION. EXCESO DE PLAZAS.

Licencia de obras que autoriza plazas de aparcamiento.

Servidumbre de paso entre bloques.

Calle de salida pertenece a malla básica.

Anulación de la resolución municipal y retroacción del procedimiento de concesión de licencia.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 19 de septiembre de 2002, habiendo visto los presentes autos el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez, con destino en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.– Partes del recurso: Recurrente «Comunidad de Propietarios de la Calle Violeta Parra de Zaragoza».

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza.

SEGUNDO.– Actuación recurrida: Resolución de Alcaldía Presidencia de 14 de septiembre de 2001 que desestima la solicitud de autorización municipal para badén de acceso a local destinado a garaje de comunidad sito en C/ Violeta Parra, porque la licencia de obras solamente autoriza 33 plazas de aparcamiento, cuando en la solicitud se contempla 113 y porque en la licencia de obra se constituye servidumbre de paso de bloque a bloque y no está suficientemente documentado gráficamente y no se entiende que sea para salir a una calle de malla básica donde existen jardines y arbolado, cuando lo lógico sería salir a la calle Violeta Parra (exp. 358.998/2001).

TERCERO.– Procedimiento: Interposición del recurso el 21 de noviembre de 2001.

Demanda el 22 de marzo de 2002.

Contestación a la demanda el 6 de mayo de 2002.

Apertura del proceso a prueba el 7 de mayo de 2002, practicándose por la parte recurrente documental por aportación y oficio al Ayuntamiento de Zaragoza.

Conclusiones de la parte actora el 31 de julio de 2002.

Se aportó fuera de plazo prueba documental y se dio traslado para alegaciones con el resultado que obra en las actuaciones.

Conclusiones de la Administración demandada el 10 de septiembre de 2002.

Concluso para Sentencia el 12 de septiembre de 2002.

CUARTO.- Cuantía: Inferior a 18.050 euros.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente: 1. Estimación de la demanda y Nulidad del acto recurrido.

2. Reconocimiento de situación jurídica individualizada consistente en que se conceda a la Comunidad de Propietarios la licencia para badén de garaje solicitada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) La Comunidad de propietarios recurrente forma parte de un edificio, que lo componen esta y las comunidades de los edificios de la C/ Salvador Allende. Todos ellos comparten la rampa de acceso y salida de los garajes de las distintas comunidades y está constituida una servidumbre de paso por el sótano de la Comunidad recurrente que beneficia a las Comunidades aludidas. Se solicitó sin que terminara el procedimiento una licencia de badén en el año 1995 (exp. 3.088.000/95) que no se concluyó, dice la Comunidad actora, porque no habían terminado de construirse los otros edificios. El 10 de abril de 2001, la Comunidad recurrente solicita licencia de badén informando que dada la servidumbre de paso iba a ser utilizado por todos los propietarios de las otras Comunidades, que se había solicitado licencia de primera ocupación en el año 1994 y que se permitiera trasladar un árbol y un alcorque de la acera que dificultaba la entrada y salida de vehículos.

b) La aludida petición fue informada por la Sección de Circulación (folio 7) diciendo que tenía licencia para 33 plazas y solicitaba 113 y que no se había documentado gráficamente la servidumbre de paso de bloque a bloque y que no se entendía que debiese salir por una calle de malla básica, pudiendo hacerlo por la calle Violeta Parra.

c) Contra esta decisión se alza la Comunidad de Propietarios diciendo que el informe es erróneo, que la servidumbre obliga a que sea la salida de los tres garajes de los edificios, que la documentación ya ha sido aportada y consta en el certificado del Registro y que no es posible una vez concedida la licencia de obras que prevé la salida por la Calle Salvador Allende cambiar la misma a otra calle, dado que eso sería tanto como demoler elementos estructurales del edificio. Esta actuación es arbitraria y vulnera el principio de igualdad.

SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada: Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

La administración demandada se opone al presente recurso al entender que si la salida afecta a tres edificios, debería haberse solicitado mancomunadamente por los tres edificios. Por ello es preciso la aportación de la documentación precisa en la que conste grafiada la servidumbre de paso, que hubiera

sido precisa la petición de una licencia de obras para la realización del badén y que además el art. 3.2.7 del PGOU, establece que los garajes no deben tener salida a calles de malla básica, como es el caso. Entiende por todo ello que es correcta la decisión de la Administración de no entrar al fondo de la petición y desestimar la misma por los motivos aludidos.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.— Lo primero que se aprecia en el presente supuesto, es la incorrecta tramitación de la presente petición de licencia de badén, pues sin tener a la vista el expediente 3.088.000/95 en el que se supone que se tramitó una petición inicial que la propia Comunicad dice, no concluyó por no abonar las tasas, ha de indicarse que esta petición debió tramitarse conjuntamente con la licencia de primera ocupación como exige el art. 3 de la Ordenanza para la construcción, instalación y uso de estacionamientos y garajes (BOP de 3 de septiembre de 1983).

Dado que según consta —tampoco se alega lo contrario— el expediente de licencia de primera ocupación no se ha concluido —se aportó copia de la petición de 25 de abril de 1994 (exp. 3.072.271/94)— y ello aunque el Jefe de la Unidad de control de obras dice no haber documentación al respecto, es evidente que los dos expedientes deben tramitarse de forma conjunta, pues es en ellos donde ha de comprobarse que la realización de las obras se corresponde con la licencia de obras concedida, cumpliéndose las especificaciones técnicas que son exigibles y que vienen reguladas de forma específica en la aludida Ordenanza.

Constando por tanto toda la documentación técnica —en concreto el certificado final de obras y planos en poder de la Corporación para otorgar esta licencia de primera ocupación desde el año 1994—, es evidente que deberán tramitarse y resolverse conjuntamente la licencia de primera ocupación, la de badén, como impone la Ordenanza, de forma que este recurso, aunque sea estimado y se determine la nulidad de la resolución impugnada por no ser ciertos los motivos que han llevado a la Administración a denegar la licencia de badén, no puede ir más allá de la retroacción del procedimiento administrativo para que se resuelva de forma conjunta ambos expedientes (el de primera ocupación y el de badén) comprobando si la obra se ha realizado conforme a proyecto —incluida la obra del badén— y si se cumplen los demás requisitos exigidos en la Ordenanza. Control que no ha sido efectuado por la Administración.

SEGUNDO.— Lo dicho con carácter previo, permite no obstante centrar suficientemente la cuestión y entrar a valorar los motivos expuestos en la resolución —y a de decirse ampliados en la contestación a la demanda—, deniegan la licencia de badén solicitada.

En primer lugar se dice que las plazas autorizadas para ese edificio eran 33 y sin embargo se pide la autorización para 113. Lo que entiende la Administración obligaría a que las otras Comunidades también hubieran solicitado la licencia.

No parece sin embargo que las alegaciones efectuadas en la petición hayan sido bien apreciadas por la Administración. En la licencia de obras se comprueba con claridad que el edificio de la Comunidad de propietarios que solicita el badén no lo solicita para la totalidad de las plazas de aparcamiento, pues ella sólo tiene 33 plazas sino que indica que ese acceso va a ser utilizado para 113 plazas, que evidentemente no es lo mismo. Ello es debido como se expresa en el condicionado quinto de la licencia a la servidumbre de paso que tiene constituida como carga real e inscrita en el Registro la propiedad de la Comunidad recurrente. Pero ha de indicarse que el acceso aún cuando da a la C/ Salvador Allende, lo es por la propiedad de la actora, tal y como se observa en el plano de la certificación del Registro aportado junto con la demanda y con el plano que consta en el expediente. Conviene en este punto salir al paso de lo que se sostiene por la defensa de la Administración en juicio. En la contestación a la demanda se dice que la salida corresponde a otro edificio por lo que debería hacerse solicitado licencia por la comunidad de éste. Esta apreciación sin embargo no es cierta, dado que el acceso y salida del garaje está en el mismo edificio de la Comunidad de Violeta Parra. Esta Comunidad es la que está gravada con la servidumbre, es la que tiene que dejar pasar los vehículos de las otras Comunidades.

Por ello es perfectamente lógico, que cuando solicitó la licencia de badén se pusiera en conocimiento que por esa salida van a acceder y salir todos los vehículos de los distintos edificios que comparten la salida, pues viene obligada por la servidumbre constituida y registrada. Servidumbre que además ya se hacía constar en la licencia como se ha reiterado. Lo contrario es lo que sería contrario a derecho solicitar licencia, sólo para las plazas de la comunidad y no para el resto de usuarios del badén.

Por ello, es por lo que ésta no puede ser una causa para denegar la licencia, pues aunque es evidente que la petición del badén debe tramitarse de forma conjunta, pues el acceso afecta a los estacionamientos de los tres edificios, el hecho de que las otras Comunidades no lo hayan pedido, no puede impedir que se conceda a la que ha querido regularizar la situación. La Administración no podría haber requerido a las otras comunidades para que se adhirieran a la petición, pero lo que no cabe es denegar la licencia por esta causa cuando es enteramente correcto el proceder de la Comunidad en este punto y cuando no cabe hacer depender la concesión de la licencia, por la actuación de terceros, que no entran dentro de la disponibilidad del peticionario.

Tanto más si como expresa el art. 3 de las citadas Ordenanzas, la licencia de construcción del garaje se encuentra incluida en la licencia de construcción del edificio de obra nueva y tanto la licencia del edificio de la Comunidad recurrente, como las otras contenían —como ha sido acreditado en el proceso—, la existencia de los garajes, la servidumbre de paso y la salida del de la Comunidad de propietarios de la C/ Salvador Allende.

TERCERO.— No puede entenderse en principio disconforme a derecho que la Administración requiera de documentación gráfica a la Comunidad, pues ello

viene exigido en los arts. 4, 5 y 6 de la Ordenanza. Sin embargo como ya se ha reiterado la documentación ya fue presentada en el año 1994, para la petición de licencia de primera ocupación, sin que se haya resuelto. Lo procedente por tanto es comprobar si esta documentación se atiene a los proyectos aprobados y cumple las exigencias de seguridad de la Ordenanza sin tener que requerir a la Administración documentación que ya le consta, por venir vedado por el art. 35.f) de la Ley 30/92.

Si la petición de documentación viene referida a la grafía y planos de la servidumbre, lo primero que ha de indicarse es que en la licencia en su punto Quinto, se decía que faltaba la inscripción registral, algo que ya se ha subsanado y se presenta junto con la demanda y en ella se expresa el acceso de una finca a otra. Pero es que también puede perfectamente alegarse lo mismo que se decía con anterioridad, pues consta que se ha pedido y obtenido licencia de primera ocupación para el nº 29 y está en trámite la del 27, por lo que esa documentación ya está en poder de la Administración. Aunque habrá que reiterar en este punto que no cabrá denegar la licencia porque la Comunidad no entregue una documentación que no puede estar en su poder y que —como de hecho parece que ocurrió dadas las alegaciones efectuadas— no ha sido entregada por las otras comunidades de propietarios.

Tanto más ha de concluirse que esta causa no puede determinar la denegación de la licencia de badén, si como se comprueba, precisamente a la única Comunidad de propietarios que le puede ser indiferente, la situación del paso de vehículos por la servidumbre es a la recurrente, que es el predio sirviente y para entrar y salir a su garaje no tiene que circular por las otras Comunidades.

CUARTO.— Queda por último el pronunciamiento relativo a que cabría que la salida fuese por la Calle Violeta Parra. En este punto no le falta razón a la Comunidad de propietarios, cuando alega que el acceso ya constaba en la licencia de obras (ver plano 7 de los aportados al proceso) por la C/ Salvador Allende, por lo que en trámite de la concesión de la licencia de badén, no cabe su modificación por la Administración. Como no podía ser de otra forma, así se pronuncia la Ordenanza que dice que la autorización para la construcción del badén viene implícita con la licencia de construcción. Por lo que una vez concedida, no cabe en absoluto su cambio.

QUINTO.— Procede por todo lo razonado la estimación del recurso y la anulación de la desestimación de la licencia que constituye el objeto del mismo y como se decía en el primer fundamento la retroacción del expediente para que a la vista de la documentación presentada en el expediente 3.072.271/94 para la petición de licencia de primera ocupación y la documentación presentada el 10 de abril de 2001, solicitando más documentación si fuese necesario y requiriendo a las otras Comunidades si el Servicio lo estima necesario, se resuelva la licencia objeto del recurso y si el garaje cumple los requisitos de la Ordenanza, conceder la misma, sin que pueda denegarse por los motivos aquí analizados. Resolución que deberá pronunciarse también sobre la pretensión que se suscitaba de cambio de situación del árbol y alcorque para la mejora de

acceso a la vía. Y todo ello en plazo máximo de tres meses desde que se remita oficio por este Juzgado para el cumplimiento de esta Sentencia a la Administración, según lo dispuesto en el art. 193.2.5ª de la Ley 6/99 de 9 de abril de Administración Local de Aragón y en uso de la potestad establecida en el art. 71.1.c) de la Ley de la Jurisdicción.

SEXTO.— De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, no se infieren méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Estimar parcialmente el presente recurso nº 258/2001 interpuesto por la procuradora Dª B. U. G. en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la Calle Violeta Parra, y en consecuencia:

PRIMERO.— Declarar no ser conforme a derecho la actuación recurrida que se anula.

SEGUNDO.— Reconocer como situación jurídica individualizada el derecho de la Comunidad de Propietarios recurrente a la retroacción del procedimiento de la concesión de la licencia a que se hace mérito en el fundamento jurídico quinto de esta sentencia para que se resuelva el mismo en el plazo y modo allí expuesto.

TERCERO.— No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso.

Contra esta Sentencia no cabe recurso de apelación.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma, el Ilmo. Sr. D. Juan Carlos Zapata Híjar, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Zaragoza.