

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA URBANÍSTICA. DENEGACIÓN. NAVE AGRÍCOLA.

Construcción ilegalizable. No procede anular la orden de demolición.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En zaragoza a 13 de mayo de 2009, habiendo visto lo 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 D. L.A.C. representado por el Procurador D. I.G.N. y defendido por el Letrado D. F.J.Z.M.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora Dª N.C.A. y defendido por la Letrado de sus servicios jurídicos Dª M.A.A.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 7 de mayo de 2007 que desestima el recurso de reposición interpuesto contra anterior Resolución de 20 de febrero de 2007 y otra de 12 de diciembre de 2006 por la que se deniega la licencia de obras solicitada para legalización de nave agrícola en Camino Torre Condesa, Venta del Olivar (exp. 332.310/07).

Resolución de 15 de enero de 2008 del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de 8 de noviembre de 2007 que ordenó requerir al recurrente de demolición por plazo de un mes la nave a la que se le ha denegado la licencia (exp.1.457.338/2007).

TERCERO.- Procedimiento:

Interposición del recurso el 27 de julio de 2007.

Demanda el 3 de enero y 28 de mayo de 2008.

Contestación a la demanda el 11 de febrero y 30 de junio de 2008.

Por Auto de 26 de marzo se amplió el recurso a la Resolución que ha quedado indicada.

Apertura del proceso a prueba el 13 de febrero de 2008, practicándose pericial judicial por el Arquitecto D J.F.N.C.

Conclusiones de la parte actora el 29 de diciembre de 2008.

Conclusiones de la Administración demandada el 23 de enero de 2009.

Concluso para Sentencia el 26 de enero de 2009.

CUARTO.- Cuantía: Indeterminada.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:

1. Estimación de la demanda y Nulidad de los actos recurridos.
2. Se declare el derecho del recurrente al reconocimiento de la obtención de licencia de legalización de nave agrícola.
3. Imposición de costas a la Administración demandada.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) El recurrente con precedentes recursos sobre la misma construcción (Sentencia del Juzgado nº 2 de 19 de marzo de 2007 que anuló orden de demolición (PO 229/2005) y Sentencia de este Juzgado de 5 de junio de 2007 (PA 265/2005) que anuló sanción urbanística, impugna la denegación de licencia de la nave agrícola

objeto de este recurso. La denegación obedece a que no cumple lo dispuesto en el art. 6.1.4.3 de las NNUU del PGOU de 2002, dado que la edificación al ser No Urbanizable de Especial Protección Huerta Honda debería estar afectada en una finca de 10.000 m² en regadío y la finca tiene una superficie de 2.760 m². Tampoco cumple lo dispuesto en el art. 6.1.18.5 de las NN. UU. del PGOU de 2002 dado que la edificación no puede ser superior a 1 m² por cada 10 de parcela y la nave tiene 391,50 m² y sólo sería susceptible de edificar 276 m².

b) Admite la finca sobre la que sitúa la edificación no cumple los parámetros mínimos exigibles, pero alega que tiene la titularidad tres fincas colindantes que sumadas dan una finca de 30.000 m² y que para cumplir el requisito de unidad registral que exige la norma está pendiente de que se apruebe un expediente de innecesiedad de segregación instado por la Comunidad de Regantes que va a vender la parte de la acequia precisa para ello, pues ella separa las fincas.

c) Por ello solicita que o bien se conceda la licencia o el expediente se conceda con esa prescripción o incluso se suspenda hasta que se conceda lo solicitado por la Comunidad de Regantes.

d) En cuanto a la orden de demolición alega que no sería proporcional en este momento.

SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada:

Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

a) Considera la Administración que ninguno de los motivos deducidos pueden fundamentar la nulidad de las resoluciones recurridas al tratarse de una construcción ilegalizable.

b) Al no poder ser legalizada la nave la demolición es un acto debido que ha de confirmarse.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- La parte actora no impugna, ni contradice lo dispuesto en la resolución impugnada, la razón de la denegación de la licencia. Esto es, no considera contrario al planeamiento que al no tener la finca los metros cuadrados suficientes para según la normativa ya analizada, permitir construir la nave cuya legalización se solicita, la licencia no puede concederse. Lo que plantea es que esta legalización será posible en el momento en que se resuelva el expediente de innecesiedad de segregación al que se hecho mérito. Dado que en ese momento la nave será legalizable al poder unir registralmente las tres parcelas propiedad del actor, como exige la norma urbanística y pone de manifiesto el perito Sr. N. en su informe pericial.

Sin embargo esta eventualidad no puede permitir acceder a lo solicitado.

Es cierto que las licencias han de concederse sin perjuicio de tercero y por lo tanto sin importar la titularidad, no sólo del uso de la finca, sino de los terrenos colindantes o adyacentes. Sin embargo en este caso el planeamiento vigente obliga para construir una edificación aneja a una explotación agrícola disponer de una superficie mínima para evitar la parcelación ilegal. En el momento en que el actor solicita la licencia de legalización, la situación fáctica de sus fincas no es la que luego ha permitido plantear la demanda ante este Juzgado. Esto es la posibilidad de poder obtener una sola finca registral y la compra de una parte de la acequia que divide dos fincas es algo que se plantea con posterioridad no sólo al expediente de legalización, sino a la propia demanda, el documento uno aportado con la demanda que es la petición de innecesiedad de segregación de parte de la acequia de Mesones es de diciembre de 2007. Se trata por lo tanto de hechos posteriores que no pueden plantearse en sede de este recurso, ni afectar al acto recurrido.

Como ya se indicó la regla general en la concesión de licencias urbanísticas es la indiferencia de la titularidad de la finca sobre la que se asienta la construcción, pero cuando lo que se discute es precisamente la titularidad de unas fincas que han de disponerse para legalizar la nave, la propiedad sí es relevante a efectos de conceder la licencia y al resolver sobre ello cabe denegar la licencia si no se dispone de los terrenos precisos, tal y como aquí ha ocurrido.

Frente a lo razonado en el acto recurrido, sobre el incumplimiento del actor de la normativa urbanística como queda dicho, se alza éste alegando que va en breve a conseguir la unidad registral. Sin embargo esta decisión no puede modificar el juicio desestimatorio del recurso, por dos motivos.

En primer lugar porque en ningún momento del expediente y proceso judicial se ha acreditado que se esté solicitando ante el Ayuntamiento la innecesariedad de la segregación. Sólo ha aportado una fotocopia de las alegaciones realizadas presentada unos días antes de la demandas pero en ningún momento se ha articulado prueba que permitir sostener no sólo que está viva esa petición sino incluso el número de expediente y el estado de la tramitación actual, cuando fácil hubiera sido acreditación, teniendo en cuenta que a fecha de hoy ya ha pasado más de un año desde la solicitud.

Y en segundo lugar porque la decisión denegatoria no puede estar condicionada al cumplimiento de una determinada prescripción, o como se solicita en demanda de forma subsidiaria, suspendida la licencia hasta que se decida el indicado expediente.

Dados los precedentes ha de concluirse que sólo será posible la legalización cuando se obtengan los terrenos y hagan las obras de adaptación que sean necesarias. Hasta ese momento la clasificación urbanística es la que es y no cabe pretender conceder la licencia sin cumplir los requisitos antes indicados.

SEGUNDO.- Puede por tanto indicarse que hasta que no disponga de esa unidad registral la construcción no es legal, y no puede concederse la licencia, ni construir la nave. Y no puede ni siquiera dadas las circunstancias del caso conceder una licencia provisional, pues el art. 16.4 de la LUA, indica que cabe licencia provisional cuando no se perjudique la ejecución del planeamiento, situación de imposible cumplimiento en el presente caso en el que el Suelo es No Urbanizable, donde no existe la ejecución de Plan alguno y donde evidentemente por la construcción ya se está perjudicando el destino urbanístico del mismo, pues es la no urbanización y su uso agrícola.

De la misma manera no es posible conceder una suspensión de trámite, hasta la resolución de los expedientes precedentes, pues las circunstancias del caso lo impiden, dado que no existe instrumento normativo para su concesión y por otro lado es necesario que los requisitos para la concesión de la licencia se posean en el momento en que se solicita, sin que la titularidad de esos bienes pueda considerarse como un defecto que precisase subsanación. Además es claro que en el momento en que se constata la tenencia de las fincas podrá volverse a solicitar la licencia.

TERCERO.- Confirmada la denegación de la licencia, no hay motivo alguno para anular la orden de demolición, pues hasta que no pueda legalizarse la construcción no procede la anulación de esta resolución que en el momento en que se solicitó la licencia y en el momento en que se ordenó la retirada era no legalizable.

CUARTO.- Procede por todo lo razonado la desestimación del presente recurso sin que de conformidad a lo dispuesto en el art. 139.1 de la LRJCA, se infieran méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Desestimar el presente recurso nº 360/2007, interpuesto por el Procurador D. I.G.N. en nombre y representación de D. L.A.C. y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar ser conforme a Derecho las actuaciones recurridas que se confirman.

SEGUNDO.- No hacer expresa imposición de las costas del presente recurso.

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.