
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 4 DE ZARAGOZA
Procedimiento Abreviado nº 65/2014-AC. Sentencia nº 239 (23-12-2014)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPROPIACIÓN URBANÍSTICA. EXTINCIÓN DE DERECHOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

Derechos arrendaticios: extinción.

Procedimiento: instancia de parte. Desestimación.

Falta de acreditación de condición. Cuestión civil.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D^a Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a veintitrés de diciembre de 2014, vistas las presentes actuaciones por Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-Juez de este Juzgado; y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente: D. L., representado y asistido por el Abogado Sr. D. J.

Recurrido: AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora Sra. D^a S. y defendido por la Abogada Sra. D^a R.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Acuerdo de 20-2-2014, del Gobierno de Zaragoza, que desestima solicitud relativa al cálculo de la indemnización por extinción de derechos de arrendamiento en la vivienda situada en Calle Privilegio de la Unión nº 11 de Zaragoza, expropiada como consecuencia de la ejecución del Proyecto “Pavimentación y Renovación de Servicios en Calles Monasterio de Samos y adyacentes”

TERCERO.- Cuantía del procedimiento: 4.200 €.

CUARTO.- Pretensiones de la parte recurrente:

Se dicte Sentencia por la que se estime la demanda y se anule la actuación impugnada, reconociendo al recurrente unos derechos arrendaticios por importe de 4.200 €, condenando a la Administración demandada a estar y pasar por dicho pronunciamiento y al pago de las costas procesales.

QUINTO.- Pretensiones de la Administración demandada:

El Ayuntamiento de Zaragoza, solicita que se dicte una Sentencia por la que se desestime el recurso formulado y se desestime la actuación administrativa impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En esencia la parte recurrente mantiene que con fecha 18 de marzo de 2013, interpuso ante el Ayuntamiento de Zaragoza una solicitud para que se iniciara el expediente de extinción de sus derechos arrendaticios respecto de la finca situada en la Calle Privilegio de la Unión número 11, entresuelo izquierda, recibiendo el día 25 de febrero de este año un escrito por el que se desestimaba su solicitud sin haber recibido ningún requerimiento previo. Continúa diciendo que desde el año 1989, en la vivienda situada en la calle Privilegio de la Unión 11, entresuelo izda, existía un contrato de arrendamiento suscrito por D^a M., propietaria del mismo y D. F., como arrendatario y que en el año 1990, el recurrente pasó a ser inquilino en dicha vivienda, asumiendo el pago del alquiler, tal y como queda acreditado en el folio 6 del expediente, continuando como subarrendatario en la citada vivienda hasta su demolición, con consentimiento del propietario. El pago de

la renta mensual por importe de 70 €, sigue, se realizaba a Don F., que actuaba en representación de la arrendadora Doña M., lo que se puede comprobar al folio 7 del expediente. También constan algunos de los recibos de alquiler pagados, en los que se comprueba como era el Sr. F. quien cobraba y firmaba los recibos (folios 8 a 15). Continúa manifestando que en el año 2007, se inició procedimiento de expropiación de la finca situada en Privilegio de la Unión número 11, acordando la entrega de la finca libre de toda carga con excepción de los derechos arrendaticios o de ocupación, haciendo mención a la situación derivada de la ocupación de D. L., respecto de la cual, se decía, se desconocía la existencia de contrato de arrendamiento. De ello, el recurrente deduce que ya se conocía la situación arrendaticia del recurrente y no se le dio traslado en ningún momento al recurrente para ejercer sus derechos.

En definitiva y como motivos de impugnación frente a la actuación impugnada, mantiene:

- 1-La falta de motivación del acto recurrido.
- 2-Vulneración del artículo 59 LRJAP y PAC.
- 3-Vulneración del artículo 24 de la CE, ocasionándole indefensión.

4-Vulneración de lo previsto en el Decreto 4104/1 964, por el que se aprueba el TR de la LAU, en su artículo 114.

SEGUNDO.- La actuación administrativa impugnada mantiene:

“Desestimar la solicitud formulada por D. L. relativa al cálculo de la indemnización por extinción de derechos de arrendamiento en la vivienda situada en calle Privilegio de la Unión nº 11 de esta Ciudad, expropiada en su de Servicios en Calles Monasterio de Samos y adyacentes”, pues la documentación aportada al presente expediente resulta insuficiente para acreditar su condición de arrendatario de la finca expropiada, al no haber presentado el correspondiente contrato de arrendamiento formalizado con los propietarios de la misma”.

Para la resolución de la litis, el Expediente Administrativo remitido y unido a las actuaciones nos revela los siguientes datos:

1-Al folio 1, obra escrito del recurrente solicitando que se inicie un expediente de extinción de sus derechos arrendaticios tal y como le correspondía, decía, al haber quedado debidamente acreditada su condición de inquilino de la finca expropiada.

Concretamente decía que desde el año 1989, en la vivienda situada en la Calle Privilegio de la Unión 11, Entlo. Izda, existía un contrato de arrendamiento suscrito por Dña. M. (propietaria) y D. F. (arrendatario), y que en 1990, el solicitante pasó a ser el inquilino asumiendo el pago del alquiler, pago de 70 €, que abonaba a D. F. que actuaba en representación de la arrendadora.

2-Al folio 4, se aporta contrato de arrendamiento entre D. F. (arrendatario) y Dña. M.

3-Al folio 6, obra un documento privado con firma ilegible en el que consta literalmente lo siguiente:

“Yo, F., con DNI nº ... declaró que habiendo disuelto la relación comercial que nos unía con L., delegué en él el pago de alquileres de la calle Privilegio de la Unión nº 11 bajo-izquierda desde el año 1990 aproximadamente”

4-Al folio 8, copia de recibo en el que a fecha 1 de diciembre de 1997 se hace constar; “Pagado todo el año”, la firma es ilegible, también consta calle “Privilegio de la Unión nº 11” y “He recibido de D. C. de la cantidad de “no consta nada” por el arriendo anticipado expresado”.

5-Al folio 9, unos recibos de alquiler (copias de difícil lectura) con firmas ilegibles y conceptos también ilegibles y a los folios 10 y ss, copias de recibos de la Comunidad de Propietarios de P. Unión 11, a nombre de L., que no identifican piso, constando al folio 12 y 13, dos recibos (siempre copias) que identifican P Unión 11, Pral, y especifican “Pagado todo el año”, y el nombre de quien paga L., constando al folio 14, copias de dos recibos que especifican “Pago Alquiler”, constando el pago de uno por L. y el de otro por J.

6-Al siguiente expediente unido al aquí inicialmente remitido (Expediente 0272097 2013), consta comparecencia ante el Ayuntamiento de Zaragoza de fecha de febrero de 2008, de Dña. M. y D. P., actuando como copropietarios de la finca ubicada en Privilegio de la Unión número 11, en orden a alcanzar un acuerdo sobre

justiprecio de la finca en el expediente de expropiación iniciado por la Administración, y en la que manifiestan que: *" entregarán la finca libre de toda carga o gravamen, con excepción de los derechos arrendaticios o de ocupación que a continuación se indican y cuya extinción dependerá única y exclusivamente de cuenta de la Corporación expropiante;*

1-Situaciones derivadas de la contratación con el arrendatario D. B., con número de pasaporte B... y referida al departamento 1º izda, de Privilegio de la Unión nº 11, cuyo contrato fue adjuntado en fase de alegaciones a la relación de bienes y derechos del expediente expropiatorio.

2-Situaciones derivadas de la ocupación de D. L., parece ser NIF respecto del cual se desconoce la existencia de contrato de arrendamiento "

7-Seguidamente la Junta de Gobierno Local, en sesión de 13 de marzo de 2008, acuerda adquirir por expropiación en avenencia la finca que nos ocupa, fijando el justiprecio y en fecha 8 de mayo de 2008, se procede a la ocupación definitiva y pago.

8-Por su parte, en el expediente 1262263 2009, remitido y unido al expediente inicial del Juzgado, consta escrito del recurrente de 25 de octubre de 2008, manifestando al Ayuntamiento que había llegado a su conocimiento el expediente de expropiación y que en su condición de inquilino (mantiene que viene abonando la renta de 70 € mensuales, aunque desde finales de 2007 o principios de 2008, no podía abonarlas por cuanto propietario se mostraba renuente manteniendo que nada tenía que ver con la vivienda y no quería saber nada) se le tuviese en cuenta en la tramitación del citado expediente.

9-Consta igualmente informe de la Unidad Jurídica de Patrimonio Municipal del Suelo y Expropiaciones (folio 52) en el que en esencia se manifiesta; *"a la vista de la documentación aportada por parte de D. L. a los efectos de acreditar su situación arrendaticia en la vivienda sita en Calle Privilegio de la Unión afectada por expropiación la misma resulta insuficiente para justificar que, efectivamente, vino ocupando la misma hasta el momento en que se inició el procedimiento expropiatorio.*

Consecuentemente con lo anterior, debe proponerse al órgano que resulte competente para su adopción, acuerdo por el que se desestima la solicitud formulada por el sujeto interesado relativa a la indemnización por extinción de derechos de arrendamiento en la finca afectada por expropiación, pues la documentación que aportó a tal efecto no resulta acreditativa de tal situación arrendaticia".

10- Todo ello llevaba a la resolución que desestimaba la solicitud del recurrente y que aquí se impugna.

TERCERO- Para decidir en esta litis, debe resolverse previamente sobre una cuestión prejudicial civil, consistente en determinar cual era la situación del recurrente sobre la vivienda situada en la calle Privilegio de la Unión, Número 11 de Zaragoza, ya que determinar dicha situación es esencial al objeto pretendido por el recurrente.

Debemos recordar a este respecto lo que establece el artículo 4 LJCA, conforme al que:

1. La competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo se extiende al conocimiento y decisión de las cuestiones prejudiciales e incidentales no pertenecientes al orden administrativo, directamente relacionadas con un recurso contencioso administrativo, salvo las de carácter constitucional y penal y lo dispuesto en los Tratados internacionales.

2. La decisión que se pronuncie no producirá efectos fuera del proceso en que se dicte y no vinculará al orden jurisdiccional correspondiente.

Pues bien, dicho lo anterior debemos compartir con la Administración que en autos no existe prueba suficiente para entender que al recurrente uniese con los propietarios del inmueble un contrato de arrendamiento.

Ha de tenerse en cuenta que no existe contrato escrito y que no existiendo el mismo, los propietarios del inmueble niegan la existencia de una relación contractual en tal sentido con el recurrente, y siendo esto así, no podemos entender que los recibos que el recurrente aporta intentando acreditar el pago de la renta, vengan a

suponer la existencia de un contrato de arrendamiento con el mismo, existente y conocido para los propietarios.

A este respecto, lo que más luz nos arroja para clarificar la situación, son las propias manifestaciones del recurrente obrantes al expediente y que ahora recordaremos:

1-En primer lugar, en el primer escrito que el recurrente dirige al Ayuntamiento, el recurrente reconoce que existía un contrato de arrendamiento suscrito por la propietaria del inmueble D. M. y D F., como arrendatario, desde el año 1989 y añade que en el año 1990, él pasa a ser inquilino en la vivienda asumiendo el pago del alquiler.

Nada dice sobre si comunicó el hecho a la propiedad, pactó algo con la misma tan sólo, que era él quien efectuaba el pago de la renta a uno de los propietarios.

2-En segundo lugar, el recurrente aporta un documento privado, con firma ilegible, pero que al parecer vendría suscrito por F., en el que se dice lo siguiente:

“Yo, F. declaro que habiendo disuelto la relación comercial que nos unía con L. delegué en él el pago de alquileres de la calle Privilegio de la Unión nº 11 bajo izquierda, desde el año 1990 aproximadamente”.

Pues bien, el documento no alcanza por sí mismo valor alguno frente a tercero, pero sí frente al recurrente, ya que ha sido aportado por el mismo, y desde luego a nuestro entender, en ese documento se halla la esencia de la cuestión que nos ocupa y la explicación de la situación que ostenta en la vivienda, al menos en lo que a nosotros afecta, ya que lo que parece claro, es que dicha situación deriva exclusivamente de un pacto con el titular del contrato de arrendamiento, pacto que se definía así: *“habiendo disuelto la relación comercial que nos unía con L., delegué en él el pago de alquileres de la calle Privilegio de la Unión, nº 11 bajo izquierda desde el año 1990 aproximadamente”.*

Y que a nosotros nos hace cuestionarnos si nos encontraremos -y parece que sí- ante el supuesto de cesión de vivienda, recogido en el artículo 23 del Código civil, que establece:

“ARTICULO 23

1. Queda prohibido el contrato de cesión de vivienda a título oneroso, aunque en él se comprenda mobiliario o cualquier otro bien o derecho.

2. La cesión gratuita no surtirá efectos frente al arrendador sin el consentimiento expreso del mismo”.

Y atendido el texto del documento y concretamente del término “delegué en él el pago de alquileres” es complicado concluir que se tratase de una cesión gratuita, con lo cual de ser necesaria estaría prohibida, y en cualquier caso, de tratarse de una cesión gratuita, no habría surtido ningún efecto porque no nos consta ningún consentimiento expreso del arrendador.

A lo anterior debe añadirse, que dado que entre el arrendatario formal e inicial y el aquí recurrente, existió al parecer una relación “comercial” que en algo tuvo por objeto el inmueble objeto de la litis, no resulta extraño que los propietarios del inmueble incluso hubiesen aceptado en algún momento el pago de la renta del aquí actor, sin que ello implicase la aceptación de ninguna relación contractual con el mismo, relación ésta que además por disposición directa del artículo 23 del código civil, debía llevar consigo una aceptación expresa.

En definitiva, expuesto lo anterior, entendemos que la demanda no puede ser estimada por no resultar acreditados los supuestos derechos arrendaticios reclamados por el recurrente en relación a la vivienda situada en la Calle Privilegio de la Unión Número 11, de Zaragoza, todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 42 LJCA, más arriba expuesto.

CUARTO.- Las costas del procedimiento se imponen a la parte recurrente con un límite de 400 €.

FALLO

DESESTIMAR el recurso P. ABREVIADO 65/2014-AC, interpuesto por D. L., con la representación y defensa antes expresada, contra la actuación administrativa a la que se ha hecho referencia en los hechos de la presente

resolución, y

PRIMERO.- Declarar conforme y ajustada a Derecho la actuación administrativa recurrida.

SEGUNDO.- Imponer a la parte recurrente las costas del procedimiento con un límite de 400 €.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez, del juzgado de lo contencioso-administrativo nº 4 de Zaragoza.