

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA DE DEMOLICIÓN. IMPUGNACIÓN DE CONDICIONES.

Conservación y protección de la fachada durante la demolición y nueva construcción.

Edificio no catalogado.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Javier Albar Garcia

En ZARAGOZA, a diez de julio de dos mil nueve.

El Sr D. JAVIER ALBAR GARCIA, MAGISTRADO-JUEZ de lo Contencioso/Administrativo nº 2 de ZARAGOZA y su Partido, habiendo visto los presentes Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 496/2008-SECCION A/P seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente D/ña. MERCANTIL A.,S.A, representada por el Procurador Sr G.M., bajo la dirección Letrada del Sr G.M. y de otra EXCMO AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representada por la Procuradora Srta C.A. y defendido por el Letrado Municipal Sr. N.C. sobre impugnación condiciones Licencia Demolición, y,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que mediante escrito de fecha 30 de Diciembre de 2008 se interpuso por M.A.,S.A, recurso contencioso-administrativo contra el EXCMO AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, sobre la siguiente actuación:

Resolución de fecha 7 de Octubre de 2008, dictada por el Consejo de Gerencia Municipal del Excmo Ayuntamiento de Zaragoza, por la que se estima el recurso de reposición formulado por la recurrente A.,S.A. y acuerda conceder licencia de demolición del inmueble sito en Zaragoza C/ Predicadores, por la que se establecen diversas obligaciones para su derribo, en concreto el punto tercero (segundo párrafo) y punto cuarto (apartado 2 y otros).

Acordándose incoar procedimiento ordinario, el cual debería sustanciarse conforme a lo dispuesto en el art. 45 y ss. de la LJCA, y reclamándose el oportuno expediente administrativo.

SEGUNDO.- Que tras recibirse el expediente reclamado, se dio traslado del mismo a la recurrente para que en el plazo de veinte días formalizase la oportuna demanda, habiéndolo hecho mediante el escrito que consta unido, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos.

Una vez formalizada la demanda, se dio traslado a la Administración demandada con entrega del expediente administrativo, para que contestara a la misma en el plazo de veinte días, habiéndolo hecho conforme consta en Autos.

TERCERO.- Que mediante Auto de fecha 3 de Abril de 2009 se acordó fijar la cuantía del recurso en indeterminada, recibiendo el pleito a prueba, conforme a la solicitud de la parte recurrente.

CUARTO.- Que propuestos medios de prueba por la actora, que fueron admitidos y declarados pertinentes, se llevaron a cabo, conforme consta en la grabación unida a las presentes actuaciones.

QUINTO.- Que como trámite final del proceso, se concedió a las partes plazo para presentar sus conclusiones escritas, que se recogen en los respectivos escritos presentados por ambas partes y que constan unidos a las actuaciones.

SEXTO.- Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se recurre la resolución de 7-10-2008 del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo que, con estimación parcial del recurso de reposición interpuesto contra la de 17-5-2007, que había denegado la licencia de demolición del inmueble de la calle Predicadores, concedió dicha licencia, si bien estableciendo el siguiente condicionamiento: *"Deberá conservarse la fachada de la edificación y con carácter previo a comienzo de las obras de demolición deberá aportarse ante esta Administración (Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico), estudio técnico que garantice la protección suficiente de la fachada durante la ejecución de la demolición y construcción de la nueva edificación"*.

Se pide que se elimine tal condición al considerar que la misma carece de motivación, supone una restricción incompatible con el carácter reglado de las licencias y no responde a ninguna razón sustantiva de protección del patrimonio cultural.

SEGUNDO.- Como primera alegación tenemos la falta de motivación del art. 54 de la Ley 30/1992, lo cual ya sería suficiente para estimar el recurso y retrotraer, ya que se ha establecido una restricción de un derecho subjetivo, sin que se haya dado una razón, pues tras acogerse el informe de 9-1-2008 contrario a la denegación, se añade, folio 26, vuelto, la limitación mencionada, que no se recogía en el informe.

TERCERO.- Para resolver la cuestión hay que partir del carácter reglado de las licencias, art. 173 LUA 5/1999 vigente en el momento de dictarse el acto inicial recurrido, el cual no permite más discrecionalidad que la que permita la normativa a la que tal precepto se remite. La STS 6-6-2007 es expresiva, además, del ámbito temporal que la legalidad y el carácter reglado debe de tener.

Cierto es que puede haber supuestos, como la iniciación de una reforma del planeamiento, que afecten a la posibilidad de emitir licencias, art. 65 LUA, a fin de impedir que el transcurso del tiempo y los actos constructivos que entre tanto se realicen malogren dicha reforma antes de empezar, y en el mismo sentido puede haber limitaciones en el aspecto cultural.

En concreto, en el caso de los edificios de interés cultural, el parámetro viene dado, en Aragón, por la Ley 3/1999 de 10 de marzo del Patrimonio Cultural Aragonés, que regula los diversos tipos de protección y los procedimientos para ello.

En el caso presente el edificio, que había estado inicialmente catalogado, dejó de estarlo en 1989, como consta en el expediente y certificó el perito. En el informe del folio 18 y 19 de 9-1-2008 del Jefe del Servicio de Inspección, precisamente en función de dicha descatalogación, se pidió información al Servicio de Patrimonio Cultural sobre si con posterioridad a la denegación se había iniciado un trámite de nueva inclusión en el catálogo de edificios y conjuntos de Interés Histórico Artístico, que se regula en el art. 18 de la Ley 3/1999. Tal solicitud era relevante, ya que el art. 19 de la Ley 3/1999 dice:

"1. La incoación del expediente de declaración de bien de interés cultural o de conjunto de interés cultural se notificara a los interesados así como las incidencias significativas, y al Ayuntamiento correspondiente, debiendo publicarse en el «Boletín Oficial de Aragón».

2. La incoación del expediente conlleva la aplicación inmediata y provisional del régimen de protección establecido, según los casos para los bienes de interés cultural y conjuntos de interés cultural.

3. La incoación del expediente determina también la suspensión de las licencias municipales relativas a todo tipo de obras o actividades en la zona afectada. No obstante, el Director General responsable de patrimonio cultural de cultura y patrimonio, previo informe de la correspondiente Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, puede levantar la suspensión, total o parcialmente, cuando sea manifiesto que las obras o actividades no perjudican a los valores culturales del bien de interés cultural o conjunto de interés cultural y de su entorno".

Es decir, la iniciación del expediente de catalogación habría permitido aplicarle ya la protección prevista, precisamente con la finalidad de no hacer inocua

la misma por la mayor rapidez de quien actúa demoliendo o construyendo.

Dicho Servicio de Patrimonio no contestó la cuestión, y de ello el propio Servicio de Inspección concluyó que no existía tal proceso, el cual desde luego en ningún momento se ha presentado en Autos. Por tanto, no hay ni una catalogación ni un procedimiento de catalogación, antes al contrario, lo que consta, como se ha dicho, es que a partir de 1989 se descatalogó, todo lo cual ya sería motivo para estimar el recurso.

CUARTO.- Además de lo anterior, no hay ninguna razón sustantiva invocable que justifique la restricción. En primer lugar, porque el supuesto compromiso de la recurrente se basa en una manifestación hecha por el arquitecto P.C., que actúa en el expediente por cuenta de aquella, pero que ni consta que tuviese poder para transaccionar limitaciones ni, sobre todo, se acredita que se haya producido el hecho al que se habría condicionado tal compromiso, ya que se dice *“Si a la vista del resultado de las catas se entendiese que debe conservar la fachada o su configuración para la nueva construcción, se aportará anexo de los refuerzos necesarios previos a la demolición”*, pues no consta que haya un informe municipal razonado valorativo de las catas que justificase tal limitación.

Finalmente, la pericial ha puesto de relieve, además de la descatalogación, el nulo valor de la construcción, que sufrió importantes modificaciones a principios del siglo XX, *“mediante una composición reordenada verticalmente a través de vanos adintelados y balcones, dentro de una estética ecléctica, sencilla, sin valor histórico-artístico e interés ambiental”*, estando muy afectada, habiendo elementos de diversas épocas y sin poderse saber siquiera si es del siglo XVII o XVIII, además de que, eso lo dijo C., se han derribado recientemente edificios similares en la misma zona.

Por todo lo anterior, procede estimar el recurso en su totalidad y anular el condicionado impugnado.

QUINTO.- No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, conforme al art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación

FALLO

Que estimando en su totalidad el recurso interpuesto por Mercantil A.S.A., contra la resolución de 7-10-2008 del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo que, con estimación parcial del recurso de reposición interpuesto contra la de 17-5-2007, que había denegado la licencia de demolición del inmueble de la calle Predicadores, concedió dicha licencia, acuerdo anular y dejar sin efecto el condicionado que dice *“Deberá conservarse la fachada de la edificación y con carácter previo a comienzo de las obras de demolición deberá aportarse ante esta administración (Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico), estudio técnico que garantice la protección suficiente de la fachada durante la ejecución de la demolición y construcción de la nueva edificación”*, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.