
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 1 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 56 /2006. Sentencia nº 319 (22-10-2007)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA
PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Valoración de instalaciones sin licencia o provisionales.

No acreditación licencia municipal: falta de identificación de finca, no mención en Plan Especial 1994, diferencia de superficie a efectos fiscales.

Imprudencia cuantías solicitadas: valor de reposición, no justificación del beneficio.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan Carlos Zapata Híjar

En Zaragoza a 22 de octubre de 2007, 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 D. J.G.R., D. J.R.G.S. y D^a N.S.M. representados por la Procuradora D^a M.N.J. y defendidos por el Letrado D. A.U.C.

Demandado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D^a N.C. y defendido por el Letrado D. J.M.M.

Codemandado la Junta de Compensación del Area de Intervención U-69-7 del PGOU de Zaragoza representada por la Procuradora D^a B.R.V. y defendida por el Letrado D. P.P.B.

SEGUNDO.- Actuación recurrida: Resolución de 20 de mayo de 2005 de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zaragoza por la que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución U-69-7 situada en el Barrio de San Juan de Mozarrifar, según Proyecto de 7 de diciembre de 2004 y a instancias de la Junta de Compensación (exp. 289.415/2002).

TERCERO.- Procedimiento: Interposición del recurso ante el TSJ de Aragón el 25 de julio de 2005, que se declaró incompetente por Auto de 28 de octubre de 2005.

Demanda el 25 de julio de 2006.

Hubo Alegaciones previas que se desestimaron por Auto de 9 de octubre de 2006.

Contestación a la demanda el 25 de octubre y 28 de noviembre de 2006.

Apertura del proceso a prueba el 5 de diciembre de 2006, practicándose pericial del Arquitecto D. J.M.B.L., del Auditor de cuentas D. E.L.S. y del Ingeniero industrial D. A.N.G.

Conclusiones de la parte actora el 23 de mayo de 2007.

Conclusiones de la Administración demandada el 1 y 8 de junio de 2007.

Concluso para Sentencia el 8 de junio de 2007.

CUARTO.- Cuantía: 101.981,87 euros.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente: 1. Estimación de la demanda y Nulidad del acto recurrido, en lo que constituye objeto del recurso.

2. Reconocimiento de situación jurídica individualizada consistente en que se indemnice a los actores en la cuantía de 101.981,87 euros por bienes ajenos al suelo como consecuencia del Proyecto de Reparcelación objeto del presente recurso.

3. Imposición de las costas del presente recurso a la Administración y al codemandado.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) Los recurrentes son usufructuarios de la finca registral con 5.974 m² de superficie, que parte de ella, 659,08 m² es finca aportada n^o 2 en el Proyecto de Reparcelación 69-7 en el Barrio de San Juan de Mozarrifar en Zaragoza.

b) Sólo deduce un motivo de impugnación frente al acto recurrido. Que no han sido suficientemente valorados los bienes ajenos al suelo, según lo dispuesto en el art. 125. c) de la Ley Urbanística de Aragón y art. 98.1 del Reglamento de Gestión Urbanística. Son titulares de un negocio de guarda caravanas que sólo ha sido indemnizado en 5.203,23 euros para gastos de traslado de las caravanas que están en la parte de la finca afectada y ello porque en esa parte de la finca no había autorización para la actividad y al tener en cuenta que las bases de actuación determina que no se indemnizan las actividades sin licencia. Considera que esa parte sí tenía licencia, dado que había solicitado una licencia inicial de 3.521 m² y otra adicional de 3.500 m² que ampara el trozo de terreno afectado. Ambas licencias fueron concedidas. Solicita en base a las valoraciones periciales que aporta, 28.875,03 euros por traslado de las instalaciones y 68.250,56 euros por la pérdida de la actividad.

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

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

Apoyándose en los informes que constan en el expediente, sostienen que aunque solicitó dos licencias la segunda no era para ampliación, sino una duplicidad. En cualquier caso considera que en esa zona nunca se debió conceder licencia pues el uso no estaba permitido por el PGOU de 1986, que los cobertizos se instalaron después de la inicial solicitud y que en ningún momento señaló la parte que tuviera dos licencias, sino una sola.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Dos cuestiones jurídicas es preciso reseñar para centrar la cuestión antes de entrar en el análisis del objeto del debate, que no es otro que señalar si en el trozo de terreno afectado por el Proyecto 659 m² cuadrados al final de la finca de los actores está autorizada o no una industria de guarda de caravanas.

En primer lugar que efectivamente y como se alega por los actores, que el art. 125. c) de la Ley 5/99 de 25 de marzo Urbanística de Aragón (en igual sentido el art. 98.1 del Reglamento de Gestión Urbanística) establece que “Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones mejoras y demás derechos que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al Proyecto en concepto de gastos de urbanización”.

Y en segundo lugar que no debe dudarse de la conformidad a derecho de la Base 7.5 de los Estatutos de la Junta cuando dicen que no es objeto de indemnización cuando estuviera a precario o con carácter provisional, o cuando no tuviera las preceptivas autorizaciones administrativas y ello a pesar del informe que se aporta de otro Estatutos, porque existe jurisprudencia que así lo indica. Las industrias meramente toleradas, no deben tener el mismo régimen que las fuera de ordenación. Las primeras deben calificarse de clandestinas, pues como indica la STS de 29 de julio de 2001 (RJ 2001/6185) “La sentencia del pasado 20 de diciembre de 2000 (RJ 2000\10483) precisó -respecto de las licencias de actividades- que una actividad que carece de licencia no es, en sentido estricto, una actividad fuera de ordenación sino, en primer lugar, una actividad clandestina, que no puede verse favorecida por el régimen de fuera de ordenación, que se refiere a las edificaciones o actividades amparadas en licencia que sólo por cambio del planeamiento pasan a ser disconformes con el mismo”. De ahí que este tipo de actividades sin licencia, no puedan ser objeto de indemnización en el proyecto de reparcelación dado que como igualmente indica las STSJ de Valencia de 21 de junio de 2004 (RJCA 2005/159) “Con carácter previo a todas estas cuestiones, hay que tener en cuenta que, si nos encontramos ante una licencia provisional de las del art. 58 LRAU, entonces no existiría, en principio, derecho alguno a indemnización por lo que es la extinción del arrendamiento; y lo mismo en el caso de que la actividad fuera clandestina”.

Dicho esto es claro que si la actividad en el terreno afectado por la

Reparcelación no estuviere amparada por licencia, no tendría derecho a indemnización y la demanda debería desestimarse.

SEGUNDO.- Pues bien, así las cosas no ha sido acreditado ni en vía administrativa, ni en vía judicial que el terreno afectado de 659 m², estuviere incluido en la solicitud de licencia o incluso de ampliación, instada por una de las actoras D^a N.S.M.

Es cierto que se solicitó licencia para la actividad de guarda de caravanas el 25 de mayo de 1984 para una superficie de 3.521 m², señalando en un sencillo croquis que la entrada era por la Calle San Juan Bautista del citado Barrio de San Juan de Mozarrifar y que sin resolver ésta se presentó una nueva el 9 de junio de 1988 en la que se solicitaba “ampliación” de la solicitada en 1984. Pero en esta segunda petición, en ningún momento se indicaba en croquis alguno cual era la situación de la pretendida ampliación y donde se situaba la misma. Siquiera se indicaba que se trataba de una ampliación de superficie. Así las cosas siendo la finca registral de 5.974 m², según se dice en demanda o 6.366,73 m² en la finca 31,D según el informe del Arquitecto Sr. B., pues con evidencia ha que descontar los 468,79 m² y 168,70 m² que corresponden a domicilio de los promotores y sus hijos, lo que no debe caber duda alguna es que la ampliación a que se hace referencia en la nueva petición de licencia no puede ser -como se dice en demanda- adicional, pues la finca no puede abarcar los 7.021 m² que se señala como suma de ambas licencias.

La falta de identificación de qué finca se ampliaba y se dedicaba al mismo negocio, algo que no puede ser imputable al Ayuntamiento, hace que no pueda considerarse acreditado que el terreno estuviera autorizado y que por lo tanto se debiese una indemnización. Es carga de la parte esta acreditación, pues para la Administración, una y otra licencia autorizaban el mismo negocio y la misma superficie y ello por motivos de relevancia que se indican en los informes que constan en el expediente.

En primer lugar y como más importante ha de indicarse que al aprobar el Plan Especial el 31 de octubre de 1994, no se hacía mención en ese terreno a actividad o instalación alguna.

En segundo lugar no puede dejar de reseñarse que el alta fiscal (folios 6 y 7 del expediente principal) hace mención a dos superficies de 1.376 m² y 2.145 m², siendo la suma de ambas los 3.521 m² solicitados en la licencia inicial.

En tercer lugar y no de menos relevancia es la posibilidad de que la licencia afectase al área de intervención 69-7. Y es que cuando fue solicitada la ampliación ya estaba vigente el PGOU de 1986 y en él se establece que es zona de uso residencial, por lo que no era posible la autorización para la actividad industrial a la que se dedicaba la parte.

En cuarto lugar y conectado con el anterior debemos indicar que aunque siguiéramos la tesis de la parte actora y entendiésemos que mientras se concedía o no la licencia en zona urbanística posible concesión, se solicitó una ampliación “adicional” en zona de uso no compatible, esta licencia a lo sumo hubiera podido ser concedida con carácter provisional y sin derecho a indemnización alguna, tal y como obligadamente establece el art. 16.4 de la Ley Urbanística de Aragón.

Por ello y sin necesidad de entrar a estudiar ningún genero de acto propio que alega la parte codemandada, al presentar ella misma un inicial proyecto que luego caducó en el que no se indicaba la existencia de afección en su negocio, no procede sino desestimar el recurso, confirmando que sobre un uso no autorizado no cabe indemnización y ello a pesar de que se indemnizasen gastos de traslado por la Junta.

TERCERO.- En cualquier caso lo que se evidencia también es lo inapropiado de las cuantías que se solicitan.

El informe del Ingeniero Sr. N. no valora el precio de reposición de las instalaciones que sería el único admisible de conformidad a lo dispuesto en el art. 31 de la Ley 6/98 y art. 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, el llamado “método de reposición” que se regula en el R.D. 1020/93 de 5 de junio.

Se valora la reposición de unas instalaciones nuevas porque se dice que sería más caro retirarlas y volverlas a colocar en otro sitio y acumuladamente la pérdida de actividad en lo que es una evidente duplicidad, pues si cabe reponer las instalaciones

es porque el negocio no va a cesar.

Y por último y sin perjuicio de reseñar que ningún documento se aporta sobre los beneficios de los actores, en el informe del auditor Sr. L. se calcula el lucro teniendo en cuenta que quedarán sin actividad 659,08 euros sobre 3,521 m² del total de la actividad, cuando esto no concuerda con el planteamiento de la demanda que parte del hecho de que hay 7000 m² dedicados a la actividad. De ahí que obtenga un porcentaje de afección a la actividad desorbitado.

CUARTO.- Por todo ello procede desestimar el 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 56/2006, interpuesto por la Procuradora D. M.N.J. en nombre y representación de D. J.G.R., D. J.R.G.S. Y D^a N.S.M. y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar ser conforme a derecho la actuación recurrida que se confirma.

SEGUNDO.- 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 nº1 de Zaragoza.