

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

LICENCIA DE DEMOLICIÓN. DENEGACIÓN.

Denegación procedente. Edificio catalogado de interés ambiental.

Necesidad de conservar la fachada aún declarando la ruina del edificio.

Ausencia de prueba que constate que no pueda mantenerse la fachada.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO-JUEZ**

D<sup>a</sup> Raquel Lacambra Orgillés

En Zaragoza, a seis de marzo de dos mil doce.

Vistos por mí, Raquel Lacambra Orgillés, Juez Sustituta del Juzgado Contencioso Administrativo nº 5 de Zaragoza, los presentes Autos de Procedimiento Ordinario nº 290/2011 seguidos ante este Juzgado, y conforme a

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- Partes del recurso:**

Recurrente: P.C.R.,S.A., representado por la Procuradora D<sup>a</sup> B.R.V. y asistida por el Letrado D. J.G.P.A.

Demandada: AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representado por la Procuradora, D<sup>a</sup> S.S.S. y asistido por la Letrada del Consistorio, D<sup>a</sup> R.S.G.

**SEGUNDO.- Actuación recurrida:**

Por la parte actora se interpuso recurso Contencioso- Administrativo contra la Resolución del Ayuntamiento de Zaragoza de 17 de mayo de 2011 por la que se desestima la modificación de la licencia de derribo de edificio sito en la C/ Conde Aranda nº 99 de esta ciudad.

**TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:**

Dicte Sentencia “por la que estime el recurso interpuesto anulando la resolución municipal aquí recurrida, con los demás efectos legales inherentes a tal declaración y con imposición de las costas a quien se opusiere temerariamente a la presente”.

**CUARTO.- Pretensiones de las partes recurridas:**

La demandada solicita el dictado de una Sentencia por la que se desestime en su integridad el recurso formulado y se confirme la actuación administrativa recurrida por ser la misma conforme y ajustada a Derecho

**QUINTO.- Procedimiento:**

Con fecha de 19 de julio de 2011 se presentó recurso contencioso-administrativo contra la resolución precitada ante el Juzgado Decano de esta ciudad, y por turno correspondió al presente Juzgado de lo Contencioso Administrativo.

-En virtud de Decreto se tuvo por admitido a trámite el escrito de interposición del recurso, requiriendo la aportación del expediente administrativo y emplazando a los demandados para que pudieran personarse en las actuaciones.

-Recibido el expediente administrativo, se presentó con fecha de 13 de octubre 2011 escrito de demanda, con las pretensiones expuestas en el antecedente tercero.

-Tras admitir la demanda en virtud de Decreto, se dio traslado a la parte demandada, Ayuntamiento de Zaragoza, quien con fecha de 14 de noviembre de 2011 presenta escrito de contestación a la demanda.

-Tras la apertura del período probatorio y la evacuación del trámite de conclusiones, se dio por finalizada la tramitación del procedimiento y conclusos los Autos para Sentencia.

-En la tramitación de este juicio se han observado las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El objeto del presente proceso se ciñe a la impugnación de la resolución que desestima la modificación de una licencia de derribo del edificio sito en la calle Conde Aranda nº 99 de Zaragoza.

De esta manera, la parte actora sostiene en primer lugar, falta de motivación de los informes desfavorables al derribo total del inmueble. Así mismo, considera que la licencia de derribo condicionada es contradictoria y hace inviable el proyecto de ejecución del derribo, que el edificio tiene nulo interés ambiental y que el PGOU permite la completa demolición en caso de ruina. Por último, argumenta que la presencia de casos similares limita la potestad discrecional de la Administración.

Frente a ello, se opone el Ayuntamiento de Zaragoza, argumentando, en síntesis, que no ha quedado limitado el objeto del recurso, dado que la parte se refiere a una actuación administrativa que resolvería un recurso de reposición. Refiere que el edificio está catalogado como de interés ambiental con obligación de conservar la fachada, dando la Ley cobertura a la condición tendente a la conservación de la misma. Añade que tanto los informes como la resolución recurrida se hallan motivados. Y por último, dice que no se ha constatado la inviabilidad de ejecutar la Licencia de derribo autorizada en julio de 2007.

En primer lugar, ya dejó claro la parte actora en el trámite de conclusiones que si bien se decía que se recurría la resolución que desestimaba un recurso de reposición, ello era un mero error material, por cuanto la resolución impugnada es la de fecha 7 de mayo de 2011. Dicho esto, y comenzando con la cuestión formal relativa a la motivación puesta en tela de juicio por la recurrente, conviene recordar que la exigencia que establece el artículo 54 de la Ley 30/92 es correlativa con la necesidad de que se exterioricen las razones por las que se llega a la decisión administrativa, con el objeto de facilitar su conocimiento por los interesados y la posterior defensa de sus derechos. Sin embargo, en el presente caso aún siendo escueta la argumentación de los informes y de la resolución administrativa, no puede entenderse que resulte carente de toda motivación -en este sentido, cabe citar Jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras, 3/4/1990 que determina que la falta de motivación o la motivación defectuosa pueden constituir un vicio de anulabilidad o una mera irregularidad no invalidante, que el deslinde de ambos supuestos se ha de hacer indagando si realmente ha existido una ignorancia de los motivos que fundan la actuación administrativa, y si, por tanto, se ha producido o no la indefensión del administrado-. Pues bien, una mera lectura de los escritos formulados por la parte recurrente en trámite de audiencia previa o de recurso de reposición constatan que la misma conocía los motivos que fundamentaban el acto administrativo, habiendo efectuado cuantas alegaciones tuvo convenientes en su descargo. En todo caso, aún reconociendo que los informes previos de la comisión municipal, que obran en el expediente resultan un tanto escuetos y sucintos, lo cierto es que su razón de ser viene perfectamente definida y extraída de los datos que obran en el expediente administrativo, de tal forma que la actora siempre ha tenido pleno conocimiento de los fundamentos de la actuación administrativa a fin de ejercer su derecho de defensa. Por lo que no puede admitirse este motivo de impugnación.

**SEGUNDO.-** Entrando en el fondo de la cuestión, para la resolución del asunto se hace preciso situar los antecedentes fácticos más relevantes que se desprenden del expediente administrativo y de los presentes Autos:

-En el año 2002, la entidad mercantil actora solicita la declaración de ruina del edificio, objeto de Autos, que es confirmada por el Ayuntamiento de Zaragoza con fecha de 15 de junio de 2005.

-Con fecha de 10 julio de 2007 se concede licencia de derribo del edificio, estableciendo la condición de la conservación de la fachada.

Al folio 7 obra escrito de la recurrente, fechado el 12 de abril de 2010, aportando acta de comienzo de las obras y fotografías relativas al derribo a fin dar por cumplimentada la orden de ejecución de septiembre de 2008.

Mediante escrito (folio 12) fechado el 27 de abril se solicita la modificación

de licencia de derribo a los efectos de proceder al derribo de la totalidad del inmueble, incluida la fachada.

-En virtud de Resolución del Servicio de Inspección del Ayuntamiento de Zaragoza se acuerda inadmitir el escrito anterior y declarar la caducidad de la licencia de derribo del inmueble.

Interpuesto recurso de reposición contra la resolución administrativa anterior, se dictó Resolución por el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 30 de noviembre de 2010, por la que se estima el mismo, se deja sin efecto la declaración de caducidad de la licencia y se acuerda tramitar la modificación de la licencia de derribo.

Al folio 21, obra Informe del Servicio de Patrimonio cultural urbanístico, que informa que “no procede la demolición íntegra del edificio de referencia, el cual está catalogado de interés ambiental, ya que deberá conservarse la fachada del mismo, tal y como ya se informó en fechas de 17 de noviembre de 2006 y 28 de mayo de 2007.

Tras evacuar el trámite de audiencia por el interesado, con fecha de 17 de mayo de 2011, el Servicio de Inspección acuerda desestimar la modificación de la licencia de derribo solicitada. Contra esta resolución administrativa, se interpone en forma y tiempo hábil el presente recurso contencioso-administrativo.

**TERCERO.-** Dicho esto, y a la vista de la pretensión de la parte demandante, se trata de determinar si existe cobertura legal para la demolición integral del edificio catalogado como interés ambiental, incluida su fachada.

Como bien han apuntado ambas partes, es en el Texto Refundido del PGOU de diciembre de 2007 (publicado en el BOA 30/6/2008) donde entre sus normas urbanísticas, en el Título Tercero, Capítulo 3.2 relativo al Reglamento General de los elementos, edificios y conjuntos protegidos, recoge entre los grados de protección, los edificios de interés ambiental (artículo 3.2.2.3) con el siguiente tenor:

*“Se incluyen en este grado los edificios cuya relevancia no se debe a su singularidad arquitectónica, sino a que constituyen partes significativas de la imagen y carácter de determinados lugares de la Ciudad Histórica (zona B) u otras zonas de la ciudad, tales como tramos de calles, plazas o grupos de edificios.*

*Este grado incluye los edificios incluidos, o con incoación de expediente para su inclusión, en el Inventario del Patrimonio Cultural Aragonés, en aplicación de la legislación aragonesa sobre Protección del patrimonio cultural. Durante el periodo de vigencia del plan general se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga incoación o declaración de bien inventariado en aplicación de dicha legislación”.*

Pues bien, en cuanto a las condiciones autorizadas de intervención en este tipo de edificios de interés ambiental, se recoge en el artículo 3.2.5:

*“1. Las obras permitidas en este tipo de edificios protegidos; serán las tendentes a conservar aquellos aspectos que les proporcionan su interés ambiental; en particular, estas obras preservarán, salvo, que expresa y motivadamente se indique otra cosa en el trámite de autorización por la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico a propósito de alguna de ellas, las siguientes características de los edificios:*

- Altura.*
- Volumen.*
- Gálibo.*
- Elementos compositivos y ornamentales.*
- Relación de huecos y varios.*
- Materiales, textura y color.*

*2. La sustitución total de la edificación existente únicamente podrá realizarse en aquellos edificios que obtengan la declaración de ruina.*

*En términos generales, en todos los edificios catalogados por su interés, ambiental podrán acometerse obras de rehabilitación, de reconstrucción o de sustitución con obligación de mantener; como mínimo, la fachada del edificio original y los elementos comunes que pudieran ser de interés (zaguán, escalera, patio...). El resto de las condiciones edificatorias, en el caso de procederse a la renovación vendrán definidas por las normas generales y las específicas de la zona y*

*grado en que se sitúe el edificio.*

*Si, por haberse expresamente la ruina del edificio, se procediera a la sustitución del edificio completo, incluida su fachada, deberían satisfacerse las condiciones expresadas en normas de la zona y grado en que se sitúe, siguiéndose además las condiciones que la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, imponga en cada caso para preservar unas condiciones ambientales equivalentes en el entorno en el que se situaba el edificio.*

*3. En los casos en que se realicen sustituciones de la edificación con mantenimiento de la fachada, deberán respetarse las mismas condiciones que se expresaron en el párrafo sexto del artículo 3.2.4 las renovaciones con restauración de fachada en edificios de interés arquitectónico no pertenecientes al grupo a).*

*4. Asimismo se permite su ampliación en los mismos supuestos que para los edificios de interés arquitectónico; las intervenciones de sustitución, ampliación u otro tipo se someterán al mismo procedimiento establecido para las intervenciones en éstos en el artículo 3.2.15 de estas normas”*

Y es precisamente en la interpretación de este último articulado donde distan las posturas contrapuestas de las partes, en tanto la actora entiende que la normativa ampara la demolición del edificio de interés ambiental en casos de ruina del mismo.

Pues bien, aunque la regulación textual no es todo lo clara que sería deseable, de la dicción de su apartado 2, cabe inferir, en primer lugar, que la declaración de ruina no lleva aparejada de forma inexorable la sustitución total del edificio, dado que se pronuncia en términos facultativos o de mera posibilidad (“únicamente podrá”). Lo cual significa que no siempre se llevará a cabo el derribo completo de la edificación ruinoso. Y de esta manera, realizando una interpretación integradora del citado artículo, teniendo en cuenta la expresión "en términos generales" del párrafo siguiente, debe considerarse que la obligación de respetar alguno de los elementos de los edificios de interés ambiental, como es la fachada se refiere a cualquier obra de intervención en este tipo de inmuebles, esto es, ya sea de reconstrucción, rehabilitación y también sustitución, sin hacerse indicación en este último caso, que se trate de sustitución parcial o total. Y ello, teniendo en cuenta que ya desde el comienzo de la redacción de la citada norma, en su párrafo primero, se aclara cuál es el fin último perseguido y, por ende, cuales son las condiciones “del juego” a la hora de autorizar actuaciones sobre estos edificios, de manera que las obras permitidas “*serán las tendentes a conservar aquellos aspectos que les proporcionan su interés ambiental*”. Por lo tanto, es patente que la norma admite el derribo total del edificio en caso de ruina, pero ello no puede suponer su aplicación automática y genérica, por cuanto quedaría sin contenido y efectos el resto de prescripciones normativas. De tal forma que lo que debe interpretarse es que - tendrán que ser las circunstancias del caso, las que determinen que la ruina del inmueble aconseje o exija su derribo completo y su nueva construcción.

En este punto, cabe entrar a debatir que se nos dice por la recurrente que la licencia es un acto reglado que no permite introducir condicionantes. Sin embargo, de conformidad al artículo 150.1 del Decreto 347/2002 de 19 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales en Aragón “las obras e instalaciones se ejecutarán de acuerdo con el proyecto técnico aprobado y las condiciones señaladas en la licencia o autorización”. Más concretamente, la Ordenanza municipal de Medios de Intervención de la Actividad Urbanística, aprobada por el Pleno el 26/11/2010, recoge en su artículo 40, la existencia de "licencia condicionada", estableciendo que “*el Ayuntamiento podrá incorporar en los propios actos de otorgamiento de las licencias, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas que eviten la denegación de dichas licencias mediante la incorporación de condiciones impuestas por la legislación aplicable*”. De todo ello, se extrae la cobertura legal para establecer condiciones” en el otorgamiento de la licencia de derribo, lo cual no implica que no tenga que reconocerse que la licencia es un acto reglado. Ahora bien, esta sujeción a las reglas impuestas para la concesión de una licencia, no es obstáculo para que, en los casos previstos en la legislación y, por lo tanto, en cumplimiento de la misma, se establezcan condiciones. Y es, respecto de este condicionado, donde la propia normativa, ha previsto en este caso concreto que pueda ser resultado de las facultades discrecionales de la Administración.

No podemos obviar el esfuerzo del Letrado de la actora, reconociendo que lleva razón al situar en el ámbito de la discrecionalidad de la Administración la decisión sobre el total derribo de este tipo de inmuebles. En cualquier caso, el límite jurídico de esta potestad debe situarse en la arbitrariedad, como también en la irrazonabilidad el error manifiesto o la desviación de poder (S.T.S. 26-7-2011, 9-4-2002).

Y en este orden de cosas, lo que no se ha probado en estos Autos, es que el Ayuntamiento de Zaragoza haya actuado de forma arbitraria. No basta con invocar el principio de igualdad, ni, por ende, aludir a otros casos de inmuebles de interés ambiental derruidos en su totalidad, esto no es suficiente, puesto que hemos dejado claro que esta posibilidad está contemplada expresamente en la legislación. En definitiva, son las circunstancias particulares del caso, las que deben constatar si puede autorizarse la sustitución total del inmueble en caso de ruina, por lo que no puede apelarse de forma genérica a otros expedientes administrativos, de los que no se tiene constancia de su situación concreta y, por lo tanto, no se conoce si ciertamente se trata de casos idénticos. Ocurre que no existen datos suficientes en estos Autos que permitan justificar la total demolición, incluido el elemento protegido a conservar la fachada, ya fuere demostrando un irreparable estado de esta última, ya fuere por imposibilidad, de ejecución efectiva del derribo sin afección de la fachada, ya sea por cualquier otra justa causa que impida mantener "en pie" la misma. Motivo por el cual, no se ha acreditado una situación que devenga en necesaria, inevitable o cuando menos aconsejable la destrucción de la fachada junto con el resto de la edificación.

Y aunque se afirma por la parte recurrente que la condición impuesta por el Consistorio o mantenimiento de la fachada era contradictoria con el proyecto de derribo presentado, en base al cual, se confirió la licencia. Ello no deja de ser una mera manifestación sin base probatoria, por cuanto no se concretan los aspectos ni motivos reales por los que el proyecto técnico deja de ser viable o lo que es lo mismo, por los que resulta imposible su ejecución si se tiene que respetar la fachada. Y además, en cualquier caso, este argumento no fue esgrimido por la mercantil actora cuando se aquietó y no impugnó la autorización o licencia de derribo conferida en el año 2007 que devino en firme por consentida.

Sí que consta en el expediente, Informe Técnico del arquitecto, Sr. A.N. (folios 31 y siguientes) que fue presentado para la solicitud de modificación de licencia, ahora bien, dicho informe trata de constatar el estado de ruina del edificio, no entrando a valorar el previo proyecto de derribo, de cuya redacción como sostuvo dicho técnico en el acto de prueba testifical no fue autor.

Por otro lado, dicho Informe Técnico del Sr. A.N. señala el deterioro de la fachada, pero no efectúa precisiones que constaten que no pueda aprovecharse, repararse y, por ende, mantenerse la fachada. Lejos de ello, los esfuerzos de este técnico se centran en tratar de minimizar los méritos artísticos o de interés ambiental del edificio, considerando que son irrelevantes en el caso de Autos en atención a la vía en la que se ubica y a los demás edificios colindantes. Sin embargo, no podemos compartir este argumento, por cuanto no deja de ser una prueba teñida de parcialidad, que no puede superponerse a los informes artísticos y declaración de bien inventariado que ha llevado cabo el servicio municipal correspondiente, cuya objetividad, conocimientos y experiencia en estos temas resulta incuestionable. Además, cabe citar lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés que dispone que los efectos de las declaraciones que garantizan la tutela del patrimonio cultural aragonés, únicamente podrán cesar cuando dejen de concurrir de manera irreparable el interés cultural determinante de los mismos. Y sigue, añadiendo, que deberá observarse el procedimiento seguido para la declaración. El cual, a tenor del artículo 28 de la misma ley, permite la solicitud cursada por los titulares del inmueble, de donde se colige que si la parte actora considera que han dejado de concurrir o no existen realmente aspectos en la edificación que merezcan el grado de protección de interés ambiental, siempre podría interesar su cancelación a la Administración.

En consecuencia, no pudiendo anidar de forma imperativa la declaración de ruina con la autorización de sustitución total del inmueble y no habiéndose demostrado que las circunstancias concurrentes del caso otorguen justificación a la

demolición del edificio sin respetar el elemento, que se ha fijado en la ficha técnica de la catalogación como digno de protección, esto es la fachada, debe concluirse que la demanda no puede prosperar.

Ello conduce a considerar que la resolución impugnada es acorde a la legalidad.

**CUARTO.-** No se aprecian méritos para efectuar una especial imposición de las costas causadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 139 de la LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de pertinente y general aplicación

### **FALLO**

DESESTIMAR el recurso P.Ordinario nº 290/2011 interpuesto por P.C.R.,S.A., con la representación y defensa antes expresada, contra la actuación administrativa a la que se ha hecho referencia en los Antecedentes de Hecho de la presente, y en consecuencia:

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

**SEGUNDO.-** Sin expresa imposición en costas.

Así por esta Sentencia lo pronuncio, mando y firmo.