

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA URBANÍSTICA. EDIFICIO DE OFICINAS. CONDICIÓN IMPROCEDENTE.

No justificación jurídica y técnica de la misma.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Juan-Carlos Zapata Hajar

En Zaragoza a 23 de febrero de 2010, 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: C.M.G.H.,S.L. representada por el Procurador D. I.G.N. y defendido por el Letrado D. J.M.P.L.

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

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de 24 de febrero de 2009 que desestima el recurso de reposición interpuesto contra Acuerdo de 25 de septiembre de 2008 por el que se concede a la recurrente Licencia urbanística para la construcción de un edificio de 3 oficinas y local en C/ Broqueleros 3, en el condicionado (26^a) que exige que se agrupen y se inscriban en el Registro las parcelas correspondientes a C/ Broqueleros 3 y San Blas 19 (exp.1.486.536/06).

TERCERO.- Procedimiento:

Interposición del recurso el 5 de mayo de 2009.

Demanda el 23 de mayo de 2009.

Contestación a la demanda el julio de 2009.

Apertura del proceso a prueba el 14 de julio de 2009 practicándose interrogatorio de parte a la Administración demandada y pericial de D. J.L.R.L.

Conclusiones de la parte actora el 27 de enero de 2010.

Conclusiones de la Administración demandada el 11 de febrero de 2010

Concluso para Sentencia el 12 de febrero de 2010.

CUARTO.- Cuantía: 81.777,35 euros.

QUINTO.- Pretensiones de la parte recurrente:

Estimación de la demanda y Nulidad del condicionado nº 26 de la licencia objeto del recurso.

Resumen de los motivos de impugnación del acto recurrido.

a) Los hechos no se discuten en el expediente y son resumidamente expuestos los siguientes: La recurrente promovió la construcción de un edificio de viviendas en C/ San Blas 19. Finalizó la obra en octubre de 2002. Teniendo intención de adquirir un solar en C/ Broqueleros 4 (o 3 según documentos) correspondiente a la finca registral nº ..., constituyó respecto de la finca colindante de la C/ San Blas servidumbre de paso y de utilización de la escalera y ascensor, siendo ésta la finca sirviente y la de la C/ Broqueleros la dominante y ello porque el solar disponía de muy poca anchura y superficie, se inscribió esta escritura el 26 de febrero de 2004. En el año 2003 la recurrente vendió los diferentes apartamentos de la C/ San Blas. Adquirió el solar por adjudicación judicial por título ejecutivo del Juzgado de

Primera Instancia nº 7 de Zaragoza (juicio ejecutivo 117/1993) y solicitó licencia urbanística para la construcción de 3 oficinas y un local. Se concedió la licencia con el condicionado de que se agrupasen las dos fincas y se inscribiese. A pesar de haber sido solicitada la autorización, la Comunidad de propietarios del edificio sito en C/ San Blas 19 no permitió la agregación registral de ambas fincas.

b) La promotora de la licencia considera que si lo que se quiere garantizar es el acceso de la finca por la Calle San Blas, éste siempre será posible por la constitución de servidumbre de paso, siendo el requisito de la agrupación de fincas, desproporcionado y arbitrario, pues ninguna norma obliga a ello.

c) Se trata de un acto de contenido imposible (art. 62.1.d) de la Ley 30/92, pues si la Comunidad de propietarios no consiente la agrupación, nunca podrá darse.

SEXTO.- Pretensiones de la Administración demandada:

Desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido.

Resumen de los motivos de oposición al recurso.

La agrupación de fincas es un mecanismo establecido en la reglamentación registral que impedirán de forma efectiva que el solar se quede sin acceso. Pues si se demoliese el edificio sito en C/ San Blas, quedaría éste sin acceso.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Para poder hacer efectiva la posible utilización del solar es evidente y no parece discutirse por el Ayuntamiento, que resulta obligado de alguna forma que el acceso a las plantas 1, 2 y 3 del edificio se haga utilizando la escalera de algún edificio colindante. Por ello se constituyó la servidumbre que ha sido indicada, constituida cuando la entidad actora era la promotora del edificio de la Calle San Blas y que en un principio se creyó sería cautela suficiente para poder conceder la licencia pues la Unidad Técnica, incluso requirió de subsanación pidiendo la escritura pública en la que constase la misma.

Si se aprecia el devenir del expediente administrativo se comprueba que en ningún momento se estimó que la solución que constaba en el proyecto y solicitada por el servicio, no fuese técnicamente posible y jurídicamente admisible para solucionar el problema de la falta de escalera. Pues consta y en el interrogatorio así se indica que a la planta baja y sótano se accede por Broqueleros y el edificio tiene un ascensor, por lo que sólo es preciso el acceso por escalera por la C/ San Blas, acceso que incluso determinó el cambio del proyecto para no coincidir o tapar las ventanas de la cocina.

Dado que ninguna unidad técnica requirió la agrupación de fincas, el hecho de que fuese exigible en el condicionado de la licencia, implica que se desconozca cuál es el motivo técnico o jurídico por el que finalmente se exigió su necesidad.

Necesidad que tampoco se deduce tras la tramitación de este proceso.

SEGUNDO.- Debemos partir del hecho no negado de que con la servidumbre de paso y de utilización de escalera y ascensor, no hay impedimento material para que se garantice el acceso a la finca.

En el expediente no se informa de lo contrario y si la causa fuese la destrucción o demolición del edificio de la Calle San Blas, la imposibilidad de uso del mismo no variaría si hay o no agrupación de fincas.

Tampoco hay motivo jurídico que soporte esa exigencia. En el interrogatorio de parte se habla por el Servicio del art. 4.3.9.5 del PGOU de 2007 cuando regula el fondo mínimo de parcela. Pero el art. 4.2.9.4 -que es el correcto- cuando habla de agrupación de fincas, se está refiriendo a la agrupación de solares vacíos, que evidentemente no es el caso.

TERCERO.- Como se explica en demanda se está pidiendo el cumplimiento de un requisito, sino imposible sí de difícil cumplimiento, que ni técnica, ni jurídicamente está justificado. Por ello ha de estimarse la demanda anulando el condicionado exigido.

CUARTO.- De conformidad a lo dispuesto en el art. 139 de la LRJCA, no se

inferen méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas.

FALLO

Estimar el presente recurso nº 200/2009, interpuesto por el Procurador D. I.G.N. en nombre y representación de C.M.G.H.,S.L. y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar no ser conforme a Derecho el condicionado nº 26 de la licencia objeto del recurso.

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.