

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA URBANÍSTICA. REFORMA INMUEBLE DESTINADO A HOTEL.

Legalidad aplicación del expediente de la Ley 2/2006 de Cortes de Aragón. Exposición Internacional 2008.

Falta de audiencia al interesado. Procede anular el acto cuando produce indefensión formal o material, inexistencia.

Desviación de poder, no probado.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D^a Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a 13 de abril de 2009, vistas las presentes actuaciones por Concepción Gimeno Gracia, Magistrada-juez de este Juzgado; y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente: D. J.I.B.E., representado por la Procuradora Sra. D^a M.J.C.S.G. y defendido por el Letrado Sr. D. P.V.T.

Demandado: Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora Sra. D^a N.C.A. y defendido por el Letrado Sr. D. C.N.C. Codemandado: C.I.I., S.A., (Z.U., S.A.), representada por el Procurador de los Tribunales Sr. D. J.G.F. y defendida por el Letrado Sr. D. J.L.P.L.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución de 10 de mayo de 2007, por la que se resuelve:

1-Aceptar la aplicación de la Ley 2/2006 de 6 de abril, de medidas en relación con la Exposición Internacional de Zaragoza de 2008, a la vista de lo previsto en los artículos 4 y 1.2 de la misma, y del Certificado emitido por el Consorcio Expo Zaragoza 2008 de fecha 30 de noviembre de 2006.

2-Desestimar las alegaciones de D. J.I.B.E. en fecha 7 de febrero de 2005, 16 de febrero de 2005, 24 de febrero de 2005, 1 de junio de 2005, 21 de junio de 2005, 9 de abril de 2006, 25 de abril de 2006, 25 de mayo de 2006, 21 de junio de 2006, 11 de diciembre de 2006, 18 de diciembre de 2006, 16 de enero de 2007 y 25 de enero de 2007.....

3-Conceder a compañía I.I., S.A., representado por D. F.S.P., licencia urbanística para reforma de inmueble destinado a hotel en C/ Coso nº 15.

4-Informar favorablemente la Licencia Ambiental de Actividad Clasificada instada por CIA I.I., S.A., para ejercer la actividad de hotel en cuanto a la nueva documentación de Reforma de Instalaciones Visadas por el COIAR, con fecha 12 de abril de 2007, habida cuenta que la actividad ya fue objeto de calificación por acuerdo de la M.I. Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 28 de julio de 2006, sita en Coso ..., con la indicación de que, según resulta de los informes técnicos obrantes al mismo, el emplazamiento propuesto y demás circunstancias se encuentra de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás Normativa aplicable, a tenor de lo previsto en el artículo 30.c) del citado Reglamento.

5-Remitir el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de la Diputación General de Aragón, para la calificación de la actividad a los efectos previstos en el artículo 31 del Reglamento de Actividades, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961, con la salvedad indicada en el apartado anterior

TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:

Se dicte Sentencia por la que se estime el recurso y se declare la nulidad

absoluta de la resolución de fecha 10 de mayo de 2007, en el expediente nº 1.059.370/2004, del Teniente Alcalde de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, dejándola sin efecto, y, en consecuencia, se declare igualmente la nulidad de la otorgada en fecha 2 de octubre de 2007, de actividad clasificada y condenando a ambos demandados a estar y pasar por tal declaración e imponiéndoles el pago de las costas causadas.

CUARTO.- Pretensiones de la parte recurrida:

Se dicte Sentencia desestimando en su integridad el recurso contencioso-administrativo interpuesto.

Por la codemandada personada, se solicita el dictado de una Sentencia desestimando íntegramente el recurso formulado de contrario, con imposición de costas a la parte recurrente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Parte la recurrente de que, meses antes de la resolución que se impugna -concretamente en fecha 17 de octubre de 2006- la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, había ya otorgado a la entidad Z.U., Compañía I.I., S.A., licencia de derribo de sótano y planta base del edificio de la Calle Coso, número 15, e interior del edificio de la calle Coso números 17 y 19 de Zaragoza, a propuesta de la misma promotora. Dicha licencia, sigue, se concedió sin audiencia de los interesados, en particular del aquí demandante, arrendatario junto a su esposa, del piso sito en la planta 8ª izquierda del edificio de la Calle Coso número 15 (siendo arrendadora la citada Zaragoza Urbana, Compañía I.I.,S.A.) y por ello, afectados por la obra de derribo y que debieron ser oídos como parte en ese expediente. La licencia, sigue, se concedió para acelerar la ejecución del proyecto para cuya materialización se ha concedido la posterior licencia objeto de este proceso, tramitándose por separado y a espaldas de los afectados ya personados en este expediente. Añadía que la mencionada licencia fue objeto de recurso en el Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 3, en Autos de P. Ordinario 121/2007, y que el derribo se llevó a efecto inmediatamente e incluso se extendió más allá de la licencia dada, afectando a todo el edificio y yendo más allá del contenido permitido. Sigue manteniendo que, en fecha **2 de octubre de 2007, se concedió licencia de actividad clasificada, ampliándose ahora -dice- la demanda a tales hechos, por incluir estos derivados, que forman parte del mismo expediente y cuyo recurso separado no cabe, al haberse ya interpuesto recurso judicial contra la resolución que antecede.**

Tras la exposición arriba expuesta, como específicos motivos de impugnación frente a la actuación administrativa recurrida, opone:

1º-Manifiesta ilegalidad de la aplicación al expediente de la Ley de las Cortes de Aragón 2/2006, de 6 de abril, de medidas en relación con la Exposición Internacional de Zaragoza, 2008.

2º-Falta de firma de la decisión, ausencia real de decisión de funcionario o autoridad competente para la concesión de licencia urbanística.

3º-Nulidad procedimental, por falta de audiencia del interesada como trámite final.

4º-Desviación de poder

5º-Ilegalidad material de la licencia

SEGUNDO.- Para clarificar de entrada el objeto de la litis, tan sólo poner de manifiesto que la actuación que se recurrió y que constituye por tanto el límite analizable en este procedimiento, es la resolución de 10 de mayo de 2007, tal como se especificaba por el recurrente en el escrito de interposición de la demanda, y en modo alguno, ninguna resolución por la que se concede licencia de actividad clasificada en favor de la entidad Zaragoza Urbana, Compañía Inmobiliaria y de Inversiones, S.A, contra la que, según se deduce del encabezamiento de la demanda, parece dirigir también la recurrente su escrito de alegaciones. Tal Resolución tan sólo podría haber constituido parte del objeto de la litis, en su caso, a través de la oportuna petición formulada de conformidad con lo establecido en el artículo 36

LJCA, petición ésta que no se ha formulado en modo alguno por la recurrente, con los requisitos legales exigibles.

TERCERO.- En el primero de los motivos de impugnación -es decir, la manifiesta ilegalidad de la aplicación al expediente de la Ley de Cortes de Aragón, 2/2006, de 6 de abril, de medidas en relación con la Exposición Internacional de Zaragoza, 2008- la recurrente mantiene que, resulta absolutamente patente que las obras de rehabilitación y ampliación del antiguo Hotel A., que han sido objeto de autorización, no encajan en absoluto en las incluidas en el específico ámbito de una Ley, que tiene la doble nota de excepcionalidad y temporalidad, y cuyos efectos no pueden alcanzar a otras obras por analogía. Sólo las obras reseñadas, sigue, pueden beneficiarse de las medidas de aceleración y simplificación de trámites que contiene la Ley, y se trata, de obras ubicadas en la zona de la Exposición y otras a su servicio, no otras de ampliación de la oferta de alojamiento turística. Entiende y añade que, ni con una exégesis forzada es posible entender que las obras particulares a que se refiere a este proceso, puedan hallarse en la misma relación de necesidad y utilidad con el específico evento que da causa a esa norma. Concluye, que las obras mencionadas en esa Ley, son esenciales y que sin ellas no habría Exposición, mientras que las de interés privado de la Promotora hoy demandada, ni son necesarias ni redundan directamente en beneficio de la Exposición.

Por su parte, en esencia, la representación y defensa del Ayuntamiento de Zaragoza, manifiesta que la relación de bienes consignada en el artículo 1.2 de la LARAG 2/2006, debe considerarse efectuada a título meramente enunciativo, pues lo cierto es que en la Exposición de Motivos de la norma, se proclama la intención de agilizar todos los procedimientos que pudieran afectar a las obras de la EXPO, y que el éxito o normalidad de la celebración de ésta, no depende exclusivamente de las obras a realizar en el Meandro de Ranillas, sino que alcanza también a otras vinculadas con la celebración del evento, como lo son, todas las atinentes a la infraestructura turística, incluyendo la hotelera que resultara precisa para acoger y administrar racionalmente el numeroso volumen de personas que se espera visiten la ciudad.

El artículo 1, de la Ley 2/2006, de medidas en relación con la Exposición Internacional de Zaragoza de 2008, establece:

Artículo 1. Objeto y aplicación de la Ley

1. Esta Ley tiene por finalidad adoptar las medidas legislativas en materia de expropiación forzosa, contratación administrativa, planeamiento urbanístico, gestión urbanística, licencias y medio ambiente en el ámbito de actuación de las Administraciones públicas aragonesas para facilitar la efectiva realización del conjunto de obras e instalaciones que servirán de soporte a la Exposición Internacional de Zaragoza de 2008 con la suficiente antelación a la fecha prevista para su celebración.

2. Son objeto de esta Ley las obras e instalaciones que afecten directamente a la Exposición Internacional de Zaragoza de 2008, entendiéndose por tales, además de todas las ubicadas en el recinto de esta Exposición, las demás que hayan de emplazarse en el Meandro de Ranillas del término municipal de Zaragoza, las que tengan por objeto el acceso por cualquier medio de transporte y la acometida de todo tipo de energía y sistemas de comunicación al citado meandro de Ranillas, así como todas aquellas obras de acondicionamiento y actuaciones de recuperación de espacios naturales que se lleven a cabo en el tramo urbano de los ríos y del Canal Imperial de Aragón. Asimismo, todas las incluidas en el Convenio de colaboración entre la Administración General del Estado, la Diputación General de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza para la financiación de la Exposición Internacional de Zaragoza de 2008, publicado en el Boletín Oficial del Estado de 25 de enero de 2006.

En su Exposición de Motivos, la Ley mantiene :

“...La complejidad de las obras e instalaciones que precisa el normal desenvolvimiento de una exposición Internacional como la que se celebrará en la ciudad de Zaragoza exige agilizar en lo posible la tramitación de los procedimientos contemplados en las distintas legislaciones sectoriales.

Con tal planteamiento general, se aborda en esta Ley la regulación específica de determinados aspectos en materia de expropiación forzosa, contratación administrativa, urbanismo y medio ambiente, cuya aplicación permitirá facilitar la efectiva realización del conjunto de obras e instalaciones que servirán de soporte a la Exposición Internacional de Zaragoza de 2008 con la suficiente antelación a la fecha prevista para su celebración.

Por su parte, el Consejo Rector del Consorcio Expo Zaragoza 2008, emitió Certificado de fecha 30 de noviembre de 2006, conforme al cual:

“EL CONSORCIO EXPO ZARAGOZA 2008, es el competente para la certificación de la adecuación de los gastos e inversiones realizadas a los objetivos y planes del programa, a los efectos de la disposición adicional 56ª de la Ley 30/2005, de Presupuestos Generales del Estado para 2006.

Los estatutos del consorcio -art. 8.1.i- atribuyen al Consejo Rector del mismo la emisión de dichas certificaciones.

En virtud de lo cual, el Consejo Rector del Consorcio Expo Zaragoza 2008:

CERTIFICA

Primero.- Que, C.I.I., S.A. (Z.U., S.A.)....ha presentado ante el CONSORCIO EXPO ZARAGOZA 2008, el día 21 de septiembre de 2006 dos solicitudes de emisión de un certificado en el que conste que las inversiones realizadas se han llevado a cabo en cumplimiento de los Planes y Programas aprobados por el Consorcio, aportando diversa documentación relativa a la construcción y rehabilitación de dos hoteles en la ciudad de Zaragoza, uno de ellos en el mismo entorno de la Expo 2008.

Segundo.- Las inversiones que se pretenden realizar son las siguientes:

Construcción de un hotel en la parcela situada junto al recinto de la Exposición Internacional de la cual resultó adjudicataria el día 13 de enero de 2006 en cumplimiento de las condiciones de licitación contenidas en el Pliego de Bases.... Se denominará “Hotel H.” y tendrá 176 habitaciones con capacidad para 352 camas.

Rehabilitación completa del Hotel R.A., incluyendo las fachadas y aumentando su oferta hotelera. El edificio está emplazado en la calle Alfonso esquina con la calle Coso.

Tercero.- Comprobada la documentación aportada relativa a la actividad realizada, resulta que tal actividad se enmarca en los planes y programas de actividades aprobados por el Consejo Rector del Consorcio Expo Zaragoza 2008, concretamente en el epígrafe M.2.1: “Programa de mejora, de alojamientos turísticos”, segundo párrafo que dice: “...se estima como objetivo de Expo Zaragoza. 2008, la promoción, directa o indirecta de dos nuevos hoteles, así como la ampliación y renovación del parque hotelero de Zaragoza....” y en el epígrafe M.2.4: “Programa de mejora del paisaje urbano de Zaragoza”, donde dice: “Programas de rehabilitación de fachadas de la ciudad de Zaragoza, cuando se trate de los distritos del entorno del recinto edificios del entorno y del centro histórico incluyendo locales comerciales y de servicios”.

.....
Quinto.- Los beneficios fiscales que serían aplicables a las inversiones o actividades a que se refiere este Certificado están amparados en el artículo 27.3 quinto, de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo y en concreto afectan los siguientes impuestos:

-Tasa por licencia urbanística.

-Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras...”

De lo hasta aquí expuesto y compartiendo la tesis que mantiene la Administración demandada y la codemandada, entendemos no cabe mantener con éxito la impugnación que aquí se analiza. Como efectivamente mantiene la representación y defensa del Ayuntamiento, las obras que se especifican en el artículo 1 de la Ley 2/2006, no se enumeran con carácter de “numerus clausus”, definiéndose como tales aquellas destinadas a facilitar la realización del conjunto de obras e instalaciones que servirán de soporte a la Exposición Internacional de Zaragoza 2008, que afecten directamente a la misma y que entre éstas se encuentran todas las incluidas en el Convenio de Colaboración entre la Administración General del

Estado, Diputación General de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza, para la financiación de la reiteradamente mencionada Expo. El Convenio de Colaboración mencionado, publicado en el BOE de 25 de enero de 2006, establece:

“Resolución de 17 de enero de 2006, de la Subsecretaría, por la que se dispone la publicación del Convenio de colaboración entre la Administración General del Estado, la Diputación General de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza para la financiación de la Exposición Internacional de Zaragoza 2008

La Administración General del Estado, la Diputación General de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza han suscrito, con fecha 17 de diciembre de 2005, un Convenio de Colaboración para la financiación de la Exposición Internacional de Zaragoza 2008 por lo que, en cumplimiento de lo dispuesto en el art 8.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se dispone la publicación en el "Boletín Oficial del Estado" de dicho Convenio, como Anejo a la presente Resolución.

ANEJO

Convenio de Colaboración entre la Administración General del Estado, la Diputación General de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza para la financiación de la Exposición Internacional de Zaragoza 2008.

En Zaragoza, a 17 de diciembre de 2005.

REUNIDOS

.....
EXPONEN

El Gobierno de España, por Acuerdo de Consejo de Ministros de 20 de octubre del 2000, decidió que Zaragoza fuera la candidata oficial de España para ser sede de la Exposición Internacional de 2008. En la Asamblea General de la Oficina Internacional de Exposiciones de 15 de diciembre de 2000, el Delegado de España presentó la preceptiva Declaración de Intenciones.

El compromiso y apoyo del Estado se coordinó a través de la Comisión Nacional creada por Real Decreto 61/2003, de 17 de enero, modificado por el Real Decreto 348/2003 de 21 de marzo y constituida el 25 de febrero bajo la presidencia del Vicepresidente Primero del Gobierno de España.

El 26 de noviembre de 2004, el Gobierno de la Nación, la Diputación General de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza firmaron un Protocolo General para la financiación de la Exposición Internacional de 2008 en el que se establecían los compromisos de cada una de las administraciones implicadas.

En el punto primero de dicho Protocolo se determina que «para dotar de validez y eficacia a los compromisos y actuaciones recogidas en el mismo, las Administraciones firmantes suscribirán un convenio de colaboración en el que se establecerán las obligaciones que asumirán las partes para la financiación del citado evento».

Posteriormente la Asamblea General de la Oficina Internacional de Exposiciones celebrada el 16 de diciembre de 2004 acordó conceder a España la organización de la Exposición Internacional 2008 en Zaragoza.

Finalmente, por Acuerdo de Consejo de Ministros de 18 de febrero de 2005 se autorizó la constitución de la Sociedad Estatal Expoagua Zaragoza 2008, prevista en el punto quinto del Protocolo General, si bien se condicionaba el inicio de las inversiones a la firma del convenio de colaboración previsto en el punto primero de dicho Protocolo.

El 3 de octubre de 2005 el Ministerio de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de Zaragoza suscribieron un Convenio de colaboración para la recuperación de riberas con motivo de la Expo 2008, cuyo contenido se ha incorporado al presente Convenio.

Por lo expuesto, las partes suscriben el presente Convenio de colaboración que se regirá por las siguientes:

CLAUSULAS

Primera. Objeto del Convenio

El presente Convenio tiene por objeto desarrollar el Protocolo General de 26 de noviembre de 2004 por el que se fija el marco de colaboración de la Administración General del Estado, de la Diputación General de Aragón y del Ayuntamiento de Zaragoza en la financiación de la Exposición Internacional de

Zaragoza 2008, como acontecimiento de mutuo interés para las partes.
Segunda. Compromisos de la Administración General del Estado

.....
Tercera. Compromisos del Gobierno de Aragón

.....
Cuarta. Compromisos del Ayuntamiento de Zaragoza.

1. El Ayuntamiento de Zaragoza realizará los siguientes proyectos, que deben estar concluidos el 30 de abril de 2008:

a) Riberas del Ebro.

De conformidad con lo establecido en el Convenio de Colaboración suscrito el 3 de octubre de 2005 entre el Ayuntamiento de Zaragoza y el Ministerio de Medio Ambiente para la recuperación de riberas con motivo de la Expo 2008, el Ayuntamiento de Zaragoza, para la adecuación del tramo urbano de las riberas, realizará las siguientes actuaciones:

U 6.- Fachada Sudoeste del Actur

U 9.- Echegaray Pilar (entre Puente de Santiago y Puente del Pilar)

Adquisición de suelos de propiedad privada y aportación de proyectos de construcción así como estudios y trabajos técnicos necesarios.

U 15.- Azud en el río Ebro

b) Restauración de riberas del Gállego y Huerva:

Río Huerva, adecuación del tramo entre Gran Vía y Paseo Constitución.

Limpieza de ríos y del Canal en zona urbanas.

c) Canal Imperial.

De conformidad con lo establecido en el Convenio de colaboración suscrito el 3 de octubre de 2005 entre el Ayuntamiento de Zaragoza y el Ministerio de Medio Ambiente para la recuperación de riberas con motivo de la Expo 2008, el Ayuntamiento realizará las siguientes actuaciones:

U 24.- Proyecto de adecuación Ronda Hispanidad, Parque Primo de Rivera, invernaderos municipales, Canal Imperial de Aragón.

U 28.- Parque Calaverde, entre las calles Alhama de Aragón y Ronda de la Hispanidad.

d) Suelos del Parque metropolitano del agua: 70.000.000 euros.

e) Ronda del Rabal (accesos al Puente del Tercer Milenio): 12.420.000 euros.

Distribución por anualidades: Previsiones efectuadas de acuerdo con el proyecto de Presupuesto Municipal para 2006 y el Plan de Inversiones Municipal para el periodo 2006-2008 de la Ronda del Rabal.

2005	2006	2007	2008	Total Euros
3.260.000	3.000.000	5.160.000	1.000.000	12.420.000

2.- Infraestructuras al servicio del recinto y renovación urbana (2005-2008)

a) Remodelación de espacios urbanos : 42.006. 000 euros

b) Infraestructuras de Abastecimiento de aguas: 31.982.000 euros

c) Infraestructuras de Saneamiento: 11.442.000 euros

d) Alumbrado Público y ornamental: 14.790.000 euros

e) Parque agrícola y nuevo Camping: 9.000.000 euros

Distribución por anualidades: Previsiones efectuadas de acuerdo con el proyecto de Presupuesto Municipal para 2006 y el Plan de Inversiones Municipal para el periodo 2006-2008 de las Infraestructuras al servicio del recinto y renovación urbana (Remodelación de espacios urbanos, Infraestructuras de abastecimiento de agua, Infraestructuras de saneamiento, Alumbrado público y ornamental, Parque agrícola y Nuevo Camping).

2005	2006	2007	2008	Total Euros
16.358.000	31.117.000	39.200.000	22.545.000	109.220.000

3. Proyectos. en cuya financiación participa el Ayuntamiento.

a) *Villa Expo: Promoción de viviendas que den servicio a trabajadores relacionados con la Expo.*

b) *Ciudad Expo: Promoción de viviendas que den servicio a turistas o visitantes de la Expo.*

Quinta. Compromisos conjuntos.....”.

Señalada en negrita la posibilidad de actuación en el ámbito discutido por parte del Ayuntamiento y al amparo de la Ley 2/2006 ha de añadirse que, como ya hemos dicho, en los planes y programas de actividades aprobados por el Consejo Rector del Consorcio Expo Zaragoza 2008, concretamente en el epígrafe M.2.1, el Programa de mejora de alojamientos turísticos, en su segundo párrafo se dice expresamente que se estima como objetivo de Expo Zaragoza 2008, la promoción directa o indirecta de dos nuevos hoteles, así como la ampliación y renovación del parque hotelero de Zaragoza, y -en epígrafe M.2.4- dentro del Programa de Mejora del Paisaje Urbano de Zaragoza, los de rehabilitación de fachadas de la ciudad, siempre que se trate de los distritos del entorno del recinto edificios del entorno y centro histórico, incluyendo locales comerciales y de servicios.

Entendemos por lo expuesto, que las quejas de la recurrente en este aspecto deben ser íntegramente desestimadas, sin necesidad de efectuar comentario alguno sobre algunas de las previsiones incluidas en la norma de aplicación (Ley 2/2006), (concretamente las críticas dirigidas al artículo 4.4 del mencionado texto legal), ya que, es evidente, la normativa legal de que se trata, no se encuentra sometida al enjuiciamiento del Juzgado, ni es tachada de vicio de inconstitucionalidad alguno, que exigiese un pronunciamiento específico en esta resolución.

CUARTO.- En segundo lugar, la recurrente mantenía que existía una “falta de firma de la decisión” "ausencia real de decisión de funcionario o autoridad competente para la concesión de licencia urbanística”.

El motivo se concretaba manteniendo que, la única resolución firmada existente el día 10 de mayo e imputable a la voluntad del Teniente de Alcalde, órgano competente, es la de aplicar al expediente la Ley 2/2006; nada más. No hay copia similar, debidamente firmada por la autoridad competente, resolviendo sobre los restantes acuerdos propuestos, y concreta y especialmente sobre los puntos 2º y 3º, es decir, desestimación de alegaciones y concesión de licencia de obras.

Debemos remitirnos a los folios 133 y siguientes del expediente administrativo, y mantener que a los folios 133 a 138, del mismo, obra Propuesta de Resolución del Gerente de Urbanismo de fecha 11 de mayo de 2007 por la que se resuelve sobre la aplicación de la Ley 2/2006, se desestiman las alegaciones del recurrente, se concede a la codemandada licencia urbanística para reforma de inmueble destinado a hotel en C/ Coso 15, y, se informa favorablemente a la licencia ambiental de Actividad Clasificada, instada por la codemandada para ejercer la actividad de hotel y remitir el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de la DGA, para la calificación de la actividad a los efectos previstos en el artículo 31 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 1961, y seguidamente, al folio 139, obra nueva resolución del Gerente de 10 de mayo de 2007, en la que se manifiesta que examinado el expediente, se encuentra conforme con la propuesta del Servicio (aplicación de la Ley 2/2006, conceder licencia urbanística, informar favorablemente a la licencia ambiental de actividad clasificada para ejercer la actividad de hotel en C/ Coso número 15 y remitir a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de la DGA) y que se eleva al Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo y Arquitectura; obrando al folio 140, resolución con firma de dicho Teniente Alcalde, en Asunto: " Resolver sobre la aplicación de la Ley 2/2006 de 6 de abril, de medidas en relación con la Exposición Internacional de Zaragoza 2008, a la vista de lo previsto en los artículos 4 y 1.2 de la misma, y del Certificado emitido por el Consorcio Expo Zaragoza 2008 de fecha 30 de noviembre de 2006”, se acuerda a la vista del expediente y propuesta, aceptar la aplicación de la Ley 2/2006, en fecha 10 de mayo de 2007. Independientemente de la redacción de la resolución en la que consta expresamente la firma del Teniente Alcalde, lo que nos parece evidente es que lo que se sometió al mismo y resultó aprobado por la resolución de 10 de mayo de 2007, fue la propuesta que se le remitió en su integridad, propuesta ésta que incluye una decisión sobre la aplicación de la

Ley 2/2006, desestimación de alegaciones del recurrente, concesión de licencia urbanística, informe favorable a la licencia ambiental de actividad clasificada y remisión a la CPOT, y sobre la que ha de entenderse dictada la resolución en su íntegro contenido.

Debe añadirse, que, cuando el recurrente remite al folio 166 del expediente administrativo, para justificar que en fecha 10 de mayo de 2007, lo único que existe un informe favorable del Teniente de Alcalde a la licencia -aspecto éste que corrobora que en la resolución de 10 de mayo de 2007, se resolvía sobre algo más que sobre la mera aplicación de la Ley 2/2006 y así lo reconoce la propia actora con su postura-, que no una decisión sobre la misma, confunde la licencia urbanística única concedida por la resolución de 10 de mayo de 2007- y la licencia ambiental de actividad clasificada, licencia ésta sobre la que sí existe un mero informe favorable del Teniente de Alcalde, atendidas las competencias previas que sobre dicho asunto incumben a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, y que, es más, atendida y observada dicha competencia se mantenía, que una vez que el expediente junto con el informe de la DGA, fuese devuelto a la Gerencia de Urbanismo, se procedería a otorgarle sin más trámite la licencia solicitada.

Ha de procederse a la íntegra desestimación del motivo de impugnación aquí analizado, tan sólo añadiendo que el resto de la argumentación impugnatoria que se incluye en el mismo por la actora, no puede ser analizado ante esta sede, ya que la concesión de la licencia de actividad a la que se pretende afectar, no constituye en modo alguno objeto de esta litis.

QUINTO.- Se mantiene posteriormente la nulidad procedimental, por falta de audiencia del interesado como trámite final.

En este caso mantiene que habiéndose alterado el proyecto para el que se solicita la licencia, la Administración se ha saltado el trámite de audiencia reclamado reiteradamente, razonándose sobre la intrascendencia de dicha voluntaria omisión. Invoca en su fundamento el artículo 84 LRJAP y PAC.

Por su parte, la Administración demandada mantiene que, con independencia de no poder alegarse fundamente -ni antes, ni ahora- en relación a tales contenidos novedosos que se denuncian, el límite o frontera de la invalidez en las infracciones procedimentales -de poder entenderse existente la infracción- lo constituye la causación de indefensión de carácter material, y ésta, es obviamente inexistente, al no poder percibirse ninguna clase de menoscabo en las garantías y mecanismos de defensa, esgrimidos por la actora.

Nos parece interesante partir, para el análisis del presente motivo de impugnación, de lo establecido por la Sentencia de 15 de noviembre de 2006, del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, de conformidad con la cual:

*“...por un lado, “la nulidad del acto administrativo solo sería viable si la omisión de algún trámite causara efectivamente indefensión, y por tanto los vicios o defectos en la tramitación del E.I.A. o D.I.A., que realmente se produjeron, no le causaron indefensión y por tanto no son vicios invalidantes desde el momento que la parte tuvo conocimiento del EIA y del día y lo combatió tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, debemos, además, indicar, siguiendo la reiterada doctrina del TS, que de existir deberían canalizarse a través del art. 62.1.a) de la Ley 30/1992 EDL 1992/17271 q, en relación con los arts. 24 de la Constitución EDL 1978/3879 y 83 de la Ley reguladora de la Jurisdicción. **pri El trámite de audiencia en el procedimiento administrativo tiene la función desde el punto de vista funcional, de asegurar la efectividad del principio de contradicción en vía administrativa, conjugando así la defensa de los administrados con evitación de nulidades y retroacciones de procedimiento, perturbadoras de la buena marcha administrativa y perjudiciales para los particulares, optándose por el principio de economía procesal cuando como en el supuesto presente la posible indefensión del administrado quedaría reparada con la utilización de los recursos que el ordenamiento pone a disposición de aquél. La jurisprudencia de forma reiterada indica que las garantías del art. 24 de la CE EDL 1978/3879, son estrictamente judiciales y no son traspasables automáticamente al procedimiento administrativo, y una de ellas es el principio de audiencia, en expedientes no sancionadores, cuya ausencia no genera indefensión cuando el interesado recurre oportunamente (STS***

de 29-9-1989 EDJ 1989/8536 y ATC 966/1987, de 29 de julio).

Por ello debe concluirse que conectando los principios de audiencia y economía procedimental en el supuesto presente, conlleva el cumplimiento del último cuando en esta vía judicial, puede controlarse de forma plenaria la actuación administrativa por haberse efectuado alegaciones sin limitación alguna."

Entendemos que los razonamientos de la anterior Sentencia, resultan absolutamente trasladables al supuesto que nos ocupa, por lo que seguidamente diremos.

En primer lugar, es cierto que existiendo o no, artículo específico en el trámite o procedimiento de concesión de licencias en relación al principio de audiencia a los interesados, dada las prescripciones que al respecto establece la Ley 30/92, y concretamente sus artículos 84 y 81, que específicamente mantienen lo que seguidamente expondremos, la audiencia a los interesados -máxime en un caso como el que nos ocupa, no se discute la condición de "interesado" del aquí recurrente- es un trámite previsto legalmente.

SECCION CUARTA. Participación de los interesados

Artículo 84. Trámite de audiencia

1. Instruidos los procedimientos, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrán de manifiesto a los interesados o, en su caso, a sus representantes, salvo lo que afecte a las informaciones y datos a que se refiere el art. 37,5.

2. Los interesados, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, podrán alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

3. Si antes del vencimiento del plazo los interesados manifiestan su decisión de no efectuar alegaciones ni aportar nuevos documentos o justificaciones, se tendrá por realizado el trámite.

4. Se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado.

Artículo 31. Concepto de interesado.

1 Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.

b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.

c) Aquéllos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.

2. Las asociaciones y organizaciones representativas de intereses económicos y sociales serán titulares de intereses legítimos colectivos en los términos que la ley reconozca.

3. Cuando la condición de interesado derivase de alguna relación jurídica transmisible, el derecho habiente sucederá en tal condición cualquiera que sea el estado del procedimiento.

Ahora bien, dicho esto, también es cierto -y así lo mantiene Jurisprudencia constante y reiteradísima de nuestro Tribunal Supremo- que no toda vulneración de un trámite procedimental, debe por sí mismo tener consecuencias nefastas en orden a la validez de los actos administrativos. Queremos decir con esto, que para que realmente una vulneración procedimental alcance consecuencias de anulación de los actos administrativos, resulta necesario que la omisión del trámite, además de implicar un supuesto de "indefensión formal" para quien lo esgrime, haya ocasionado al mismo un verdadero supuesto de "indefensión material", es decir, no se trata tan sólo de que baste la constatación de la ausencia u omisión procedimental de que se trate, sino de que dicha ausencia u omisión, haya afectado realmente al Derecho de Defensa de los afectados, impidiéndoles de esta manera efectuar alegaciones relevantes para el debate, proposición de pruebas etc, etc, etc, actuaciones todas ellas, insistimos, relevantes para la decisión de la litis, circunstancias éstas por otro lado, que han de ser puestas de relieve por los afectados en su concreto alcance y efectos. No es este el caso como podemos comprobar, en el que la parte recurrente formula su impugnación en orden al defecto procedimental

aquí analizado, de manera exclusivamente “formal”, sin ofrecer por tanto la información necesaria en orden a la supuesta afectación que dicho defecto procedimental habría ocasionado en su derecho de defensa, razones éstas por las que entendemos el motivo de impugnación no podrá prosperar.

A mayor abundamiento y remitiéndonos nuevamente a la Sentencia arriba parcialmente expuesta, además nos consta -dada la información obrante en el expediente administrativo- que la recurrente tenía conocimiento del expediente desde el principio, y que ha efectuado alegaciones en numerosas ocasiones (concretamente la resolución impugnada, recoge las siguientes: 7 de febrero de 2005, 16 de febrero de 2005, 24 de febrero de 2005, 1 de junio de 2005, 21 de junio de 2005, 9 de abril de 2006, 25 de abril de 2006, 25 de mayo de 2006, 21 de junio de 2006, 11 de diciembre de 2006; 18 de diciembre de 2006, y 16 y 25 de enero de 2007), así como que en el expediente se han practicado dos trámites de información pública con publicaciones en el BOP, en fechas 30 de septiembre de 2004 y 28 de abril de 2006, y dos trámites de información vecinal, al que -dice la resolución y no discute el recurrente- compareció directamente el actor. A ello se añade que el actor ha podido interponer el oportuno recurso contra el acto que discute y que por tanto, ha podido desplegar frente al mismo -sin carácter sancionador- y ante esta sede, todas las actuaciones que ha entendido oportunas y convenientes en orden a su Derecho de Defensa, razones éstas por las que deberemos proceder, como ya anunciábamos, a la íntegra desestimación del motivo de impugnación aquí analizado.

SEXTO.- Se alega seguidamente por la actora, la existencia de “Desviación de Poder”.

Al respecto, dice:

1-Que se ha incurrido en intento de ocultación del informe jurídico contrario a la viabilidad del proyecto, por parte de la Jefe del Servicio de Licencias de Actividad, D^a M.C.T.C., funcionaria que finalmente redactó y elaboró lo que luego pasó a ser el contenido y razonamientos de la resolución hoy, recurrida.

2-Concesión previa, en expediente separado e inaudita parte, de licencia de derribo.

3-Inutilidad de toda denuncia por la ilegalidad de las obras de derribo; al exceder incluso la licencia otorgada, que lo fue sólo para la planta sótano y base del inmueble de la Calle Coso número 15.

4-Manifiesta ilegalidad de la aplicación de la Ley de las Cortes de Aragón 2/2006, “Ley Expo” dice, para acelerar las obras.

5-Celeridad de las licencias dadas, siempre previa la de obras, a pocos días del proceso electoral.

6-Ausencia de firmas.

Al respecto, la doctrina jurisprudencial (SSTS de 17 de diciembre de 1991, 15 de enero, 14 de febrero, 6 de marzo, 3 y 30 de abril y 14 de diciembre de 1992; entre otras) define el vicio de desviación de poder, como el **ejercicio de potestades administrativas para fines distintos de los fijados en el ordenamiento jurídico, y para poder ser apreciado requiere, en palabras de la STS de 14 de febrero de 1994, que quien lo invoque, alegue los supuestos de hecho en que se funde y los pruebe cumplidamente, sin que pueda fundarse en meras presunciones ni en suspicacias o simples interpretaciones del acto de autoridad y de la oculta intención que lo determinen, siendo presupuesto indispensable para que se dé, que el acto, esté ajustado a la legalidad extrínseca, sin responder su motivación interna al sentido teleológico de la actividad administrativa, que ha de orientarse siempre a la promoción del interés público y a ineludibles principios de moralidad.**

Al objeto de dilucidar si efectivamente la Administración aquí demandada ha incurrido o no, en el vicio que se le imputa, debe ponerse de manifiesto que la parte recurrente, para fundamentar el vicio que invoca, se ampara en el análisis de la previa concesión de una licencia de derribo, que no constituye objeto de la presente litis, y que ha sido objeto de un procedimiento contencioso-administrativo ante el Juzgado número 3, de los de esta ciudad, con resultado desestimatorio de la demanda; o en aspectos o motivos impugnatorios -los refunde esta vez- que ha esgrimido de manera individual a lo largo de su demanda y con carácter previo al

presente motivo aquí analizado, y que ya han sido desestimados (nos referimos a la ilegalidad de la aplicación de la Ley de Cortes de Aragón, 2/2006, o a la ausencia de firmas) o a circunstancias que no pueden pasar, según lo arriba expuesto, en su calificación, de meras “presunciones” “suspicias” o “simples interpretaciones del acto de autoridad que determinan” y; de su supuesta oculta intención (nos referimos a las conjeturas sobre la celeridad en las licencias dadas, a pocos días del proceso electoral y al supuesto intento de ocultación de un informe jurídico contrario a la viabilidad del proyecto, circunstancia ésta frente a la que la Administración mantiene que, ningún informe ha desaparecido ni se ha ocultado en modo alguno al interesado, el cual ha disfrutado de acceso absoluto, total y permanente al expediente y a sus contenidos.., ni se ha utilizado potestad administrativa alguna con apariencia de legalidad, para la obtención de fines que se hallan prohibidos por el ordenamiento). No se alega por el contrario por parte de la actora, el supuesto o supuestos de hecho en que se funda para denunciar tal vicio de actuación, ni tales supuestos, en modo alguno alegados, se probarían cumplidamente.

Debe en su consecuencia procederse a la íntegra desestimación del presente motivo de impugnación.

SEPTIMO.- Por último, la recurrente mantiene la ilegalidad material de la licencia, por entrar en contradicción con las normas del Planeamiento Urbanístico, sobre usos compatibles y por existir un obstáculo civil notorio, consistente en la actividad para la que se pretende ejecutar la obra de reforma.

Concretamente, dice:

“Obstáculos para la concesión de la licencia derivados de la incompatibilidad de usos, y de otras circunstancias especiales por su ubicación en la Zona B, Grado I, según lo proyectado y por aplicación de las normas contempladas en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza”.

-A) las normas urbanísticas aplicables y a las que el propio proyecto principal se remite, no admiten la posibilidad de edificar o reformar un edificio completamente para dejar enclavada una vivienda en un bloque enteramente destinado a uso de Hotel y de oficinas, como lo es el de la Calle Coso 15, después de rematarse la obra como se pretende.

-B) concretamente, dice, el artículo 4.3.2 letra D) del Plan, que califica de “gran importancia interpretativa”, dispone que son objetivos de la ordenación de la zona:

“Evitar una mayor ruptura del equilibrio tradicional entre residencia, actividades comerciales, establecimientos públicos y pequeña industria que es característico de la ciudad preindustrial, limitando la prosecución de la tendencia a expulsar las actividades residenciales por efecto de la presión de usos terciarios”, y que en toda la zona el uso primordial es el de vivienda, aunque reconoce que los usos residenciales se contemplan con gran amplitud, y el hotelero o de aparta-hotel, está contemplado, pero -dice- lo que sucede, es que la mayoría del edificio de la Calle Coso número 15, se va a dedicar a oficinas.

-C) la norma 4.3.10 (Condiciones de uso) ordena en el apartado E), que en los casos en los que en el mismo bloque, edificio o unidad física, se emplean los inmuebles para oficinas y viviendas u otros usos residenciales, en situación a) del artículo 2.6.5.3, es decir, con acceso común, como es el caso proyectado, sólo es posible ubicar oficinas en las plantas semisótano, baja y primera, cuando el proyecto eleva estas oficinas ocupando todas las plantas desde la segunda hasta la octava.

-D) que el mismo artículo 4.3.10, dispone para la zona un uso permisible hotelero en su apartado 2º letra B, pero establece un uso posible de residencia comunitaria (que no es el caso) con las siguientes condiciones: en situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5; en situación b) con acceso independiente, establecimientos del tipo 2; en situaciones c o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3. De la lectura y aplicación coordinada -dice- de los mencionados preceptos, parece, concluye, que no es posible autorizar un uso mixto de hotel y vivienda permanente para un Hotel del tipo 3, como es el caso, si persiste un uso residencial en el mismo edificio, y que sólo una interpretación forzada del Proyecto, podría aceptar que estemos frente a dos edificios, uno el Hotel, y otro las

plantas intermedias.

Desde luego, debemos poner de manifiesto de entrada, que el motivo de impugnación aquí esgrimido, adolece de toda prueba de su fundamento, cuando como es el caso, y entendemos, resulta evidente por necesaria, la parte que lo esgrime no ha propuesto en ningún momento la práctica de una prueba pericial.

Insistiremos, sin embargo, en lo ya manifestado en el Auto de Medidas Cautelares, dictado en este mismo procedimiento, a instancia de la actora, en fecha 1 de octubre de 2007, según el cual:

"...Pues bien, lo primero que nos llama la atención, es que en modo alguno el recurrente impugna la actuación de que se trata, entendiéndolo que en su adopción se ha incurrido en algún supuesto o de nulidad de pleno derecho, circunstancia ésta, reiteramos, que de mantenerse y comprobarse "al menos indiciariamente" nos llevaría de manera inmediata a la adopción de la cautela de que se trata. Por el contrario y críticas aparte a actuaciones que no constituyen el objeto de la presente litis -nos referimos a la licencia de derribo también impugnada ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo número 3 de esta ciudad- la recurrente cuestiona la legalidad de la licencia otorgada, entendiéndolo que se incurre en inobservancia del régimen de usos compatibles permitidos por el PGOU, de Zaragoza. Al respecto la actora mantiene que el edificio existente en los números 17 y 19 de la Calle Coso de esta ciudad (esquina C/ Alfonso) es y ha sido siempre la sede del Hotel A., mientras que el del número 15, ha sido desde su origen ocupado por viviendas, despachos profesionales o comercios similares, así como locales comerciales en su planta calle. Son dos inmuebles, sigue, separados a todos los efectos. Mantiene que la promotora ha decidido cambiar los usos existentes en el edificio número 15 y unir su parte baja y superior al Hotel 17-19, formando una especie de edificio único con un uso predominantemente hotelero para ampliar éste, con categoría, de cuatro estrellas. Las plantas intermedias quedarán reservadas a oficinas. Tras esta exposición concluye que, dado que el Planeamiento Urbanístico de Zaragoza, no admite en un edificio tal, la convivencia de usos hoteleros y de oficinas con los residenciales del tipo de vivienda permanente, como el del recurrente, la licencia otorgada no es conforme a Derecho.

Concretamente y a este respecto, la parte recurrente invoca el artículo 4.1.8.1 del PGOU, en el que se establece, dice, que el uso principal en la zona de que se trata es de la vivienda colectiva (el preexistente), uso incluido en el artículo 2.7.5 apartado 1, letra b) de las NNUU, distinto del uso residencial de hotel, incluyéndose el que nos ocupa en el tipo 3. Tan sólo, añade, para la zona de que se trata se permite en virtud del artículo 4.1.8, un uso hotelero en su apartado 2º letra B, el cual dibuja un uso posible de residencia comunitaria con hotelera, en determinadas condiciones, las cuales no concurren en el supuesto, resultando por tanto imposible autorizar un uso mixto de artículo 4.1.8, un uso hotelero en su apartado 2º letra B, el cual dibuja un uso posible de residencia comunitaria con hotelera, en determinadas condiciones, las cuales no concurren en el supuesto, resultando por tanto imposible autorizar un uso mixto de hotel y vivienda permanente para un hotel del tipo 3, si persiste un uso residencial.

Ciertamente la vulneración clara de la previsión del PGOU, en cuanto a "uso" autorizable, haya sido invocada o no por la recurrente como causa de "nulidad de pleno derecho" de la actuación administrativa, llevarla de resultar palpable y evidente a la adopción de la cautela instada. Ahora bien, frente a la supuesta definición de usos para la zona, que la parte recurrente centra en el artículo 4.1.8.1 PGOU, la Administración demandada y la codemandada, mantienen que los usos permitidos se encuentran en este caso recogidos en el artículo 4.3, sección primera, que regula la Zona 8 (Ciudad histórica), concretamente en el 4.3.10. Tal enclave no resulta en modo alguno criticado por la recurrente y a nuestro entender -dada la situación de las fincas de que se trata- no resulta, al menos evidentemente disconforme a Derecho, ni por tanto desvirtuada la aplicabilidad de su contenido al supuesto que nos ocupa.

Pues bien, encabezando tal sección nos encontramos con el artículo que recoge los "objetivos de la ordenación en la zona B" estableciendo en lo que aquí interesa:

"Evitar una mayor ruptura del equilibrio tradicional entre residencia,

actividades comerciales, establecimientos públicos y pequeña industria que es característico de la ciudad preindustrial...”.

Por su parte, el artículo 4.3.10, que regula las condiciones de uso para esta zona, prevé como uso principal, el de vivienda colectiva, el cual resulta compatible y complementario en su punto 2.B, con el de residencia comunitaria y hotelero, en su punto 2.D. con el Comercial, y en el 2.E, con el de Oficinas, todo ello con las condiciones que en el Plan se especifican, y que permiten por remisión al art 2.6.5, el establecimiento de hotel tipo 3, como el que nos ocupa (mas de 500 m² construidos), en local en edificio de usos mixtos diversos independientes entre si (excluyéndose el residencial) el proyecto, al parecer (dada la fase procesal en que nos encontramos, todavía no ha podido ser examinado) excluye este uso, manteniendo, eso sí, los derechos arrendaticios hasta su extinción.

De tal conclusión, en modo alguno definitiva dado el carácter meramente cautelar de esta resolución, no podemos deducir que se observe en la actuación administrativa, la concurrencia de una causa de nulidad de pleno derecho (en todo caso estaríamos ante una cuestión discutible y constitutiva del objeto de la litis) palpable, grosera y evidente, y por tanto, entendemos que el motivo de impugnación que aquí se analiza, no puede fundamentar la cautela pretendida, ni llevar consigo la necesidad de su adopción.....”

El Auto, que es aquí nuevamente asumido en sus razonamientos y conclusiones, concluía manifestando:

“...y en el supuesto que nos ocupa en el que nada se nos pone de manifiesto que pueda llevarnos a situar en “serio entredicho” la actuación administrativa, lo que estaríamos haciendo sería primar la impugnación de un particular, frente a un acto administrativo, todavía sin una especial base y fundamento, frente a todo un procedimiento del que ha de predicarse, reiterarnos, su legalidad y eficacia...”

En este momento, nada se ha acreditado -ya anticipábamos- sobre la “ilegalidad de la actuación administrativa” en el sentido impugnado, razones éstas que han de llevarnos a la íntegra desestimación del motivo de que se trata, tan sólo añadiendo que, la resolución recurrida, y no desvirtuada en este aspecto por la actora, mantiene:

“En cuanto a los usos proyectados y los accesos a los mismos, se encuentran perfectamente especificados en el informe técnico de fecha 1-3-07, debiendo ponerse de manifiesto que éste es el informe técnico que se refiere al proyecto técnico que finalmente se propondrá aprobar, esto es, el visado por el C.O.A.A con fecha 20-10-06, y no los anteriores. Por ello, informes o alegaciones referentes a los anteriores proyectos y documentaciones técnicas carecen de virtualidad y de validez, ya que el objeto al que se referían ha variado.

Ahora, según se indica en el apartado de “Observaciones” del mencionado informe técnico de 1-3-07, los accesos a los usos comercial, hotelero y de oficinas, son independientes entre si y exclusivos para cada uno de ellos, -sin comunicación entre ellos-.

Incluso, en el caso de que no se considerase así, debe recordarse que los usos preexistentes en los edificios son los mismos -pueden verse las relaciones del IAE; obrantes en el expediente, en las que se deduce la preexistencia tanto de viviendas como de oficinas con un acceso común a través del pasaje de acceso al antiguo cine Coso, el cual además, es coincidente en posición con el porche de acceso proyectado. Es decir, lo preexistente era un acceso común a cine, viviendas y oficinas, luego no puede invocarse que la situación se haya empeorado, sino todo lo contrario.

El uso hotelero, según lo previsto en el artículo 4.3.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU, vigente, está permitido en situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos hoteleros del tipo 3, del artículo 2.7.5, esto es, mayores de 500 m². Debe interpretarse que, al igual que en el resto de situaciones, en la situación c) el uso excluido es el de vivienda, lo cual es concordante con lo previsto en los artículos 4.1.8.2.b) 4.1.13.2.b), 4.1.15.2.a), 4.2.6.2.b), 4.2.9.2.a), 4.2.13.2.a), 4.3.20.3.b) y 4.3.10.2.b), de las propias Normas del Plan General vigente...”

En este mismo motivo de impugnación, la recurrente también incluye:

“De carácter jurídico civil y fáctico, y sus efectos sobre la verdadera

conformidad del proyecto al PGOU, abstracción en la licencia recurrida.

Obstáculos para la concesión de la licencia derivados de las exigencias de cumplimiento del contrato de arrendamiento de vivienda, sometido al la Ley de 24 de diciembre de 1964, de arrendamientos urbanos, y a las disposiciones transitorias y adicionales de la ley de 24 de noviembre de 1994, con beneficio de prórroga forzosa potestativa para el arrendatario (nos referimos en este punto al íntegro contenido de de impugnación, que se recoge en la demanda), y para proceder a su íntegra desestimación, tan sólo remitirnos a lo al respecto previsto en la resolución recurrida, de conformidad con la cual:

“...Como es doctrina consolidada y conocida por todos, las licencias urbanísticas no entran ni deben entrar en cuestiones arrendaticias, que podrán dar lugar, sin duda, a un proceso diferente en la jurisdicción ordinaria, sí, como alegan, se vulneran sus derechos arrendaticios. Nada tiene que ver ese conflicto con la licencia de obras, aunque subyace en las alegaciones, por ejemplo en la de 25-5-06, en la que manifiestan su interés “en no vernos abocados a actuar ante la jurisdicción civil.. ” o en la de 23-1-07, en la que se “retiran” alegaciones y desiste de las mismas.

En amplia jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras 29-6-87, 4-7-96, 27-11-97) así como en múltiples sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia (entre otras Cataluña 29-1-98, Castilla-La Mancha, 4-5-98, Madrid 25-1-00, Aragón 27-6-00), se indica que las cuestiones derivadas del derecho de propiedad, son ajenas al tema de la licencia urbanística, por cuanto ni los ayuntamientos tienen competencia para dirimir esos problemas ni la licencia urbanística tiene como finalidad ese control. Dejar a salvo el derecho de propiedad, no significa según eso que se deban respetar las relaciones dominicales, sino justo lo contrario, que nada se decide sobre ellas. La licencia no puede interferir las relaciones de propiedad privada, materia de Derecho Civil, cuya discusión debe plantearse ante la jurisdicción ordinaria, no pudiendo denegarse salvo por el incumplimiento de los parámetros urbanísticos aplicables. Ello es así, porque no puede ser determinante para la aplicación de una norma urbanística, el consentimiento de los particulares, ello sin perjuicio de las relaciones civiles entre los mismos.

Es decir, si los vecinos en su justo derecho discrepan de la afección que les provocan las obras autorizadas por la licencia deberán acudir a la jurisdicción ordinaria para hacer valer sus derechos en aquello que sea admisible, de la misma forma que los titulares de la licencia podrán hacer lo propio si entienden que hay un ejercicio abusivo del derecho de propiedad por parte de la Comunidad....”.

En su consecuencia y por todo lo expuesto, debe procederse a la íntegra desestimación de la demanda.

OCTAVO.- No se aprecian méritos para efectuar una especial imposición de las costas causadas

Vistos los artículos mencionados y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

DESESTIMAR el recurso contencioso-administrativo, Procedimiento, Ordinario nº 339/2007-AC, promovido por D. J.I.B.E., con la representación y defensa antes mencionada contra la resolución a la que se ha hecho referencia en los hechos de la presente resolución, y en su consecuencia:

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

SEGUNDO.- No efectuar una expresa imposición de las costas causadas.

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