

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN CUARTA DE REFUERZO**  
**Recurso nº 396/1998. Sentencia de 26-03-2003**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

LICENCIA DE INSTALACIÓN Y OBRAS. DESESTIMACIÓN.

Actividad de estacionamiento privado y reforma de semisótano.

Desestimación de solicitud de caducidad y renuncia de la licencia.

Comunidad de propietarios en edificio residencial de viviendas en suelo urbano consolidado.

RAMINP de 1961.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO**

D. José Alfonso Tello Abadía

En la Ciudad de Zaragoza a veintiséis de marzo de dos mil tres.

Vistos por D. José Alfonso Tello Abadía, Magistrado, actuando como órgano unipersonal de la Sección Cuarta de refuerzo de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, los presentes autos de recurso contencioso-administrativo nº 396/98 seguidos a instancia de la Comunidad de Propietarios de la Calle Tejar de Zaragoza, representada por la Procuradora Sra. N., y defendida por el Letrado Sr. U.C., contra la Resolución del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 29/12/1997 por la que se desestima la solicitud de declaración de nulidad de la licencia de instalación y licencia de obras concedida para actividad de estacionamiento privado y reforma de semisótano y desestimación de solicitud de caducidad y renuncia de la licencia. Con defensa del Letrado Sr. L.S. y representado por el Procurador Sr. P.A.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**— Con fecha 17/03/1998 fue turnado a esta Sala escrito interponiéndose recurso contencioso-administrativo por el actor contra la resolución señalada más arriba. Mediante proveído de fecha 28/04/1998, se tuvo por interpuesto el recurso contencioso administrativo, y se reclamó el expediente administrativo, publicándose los correspondientes edictos. Tras la recepción del expediente administrativo, se dio traslado a la actora para deducir la demanda, presentándose con fecha 26/06/1998 y en la que se suplicaba se declare nula la resolución impugnada y subsidiariamente que se le tuviese por renunciada a las licencias impugnadas o en otro caso se declarase su caducidad. Mediante proveído de fecha 29/06/1998 se tuvo por formalizada la demanda y se daba traslado a la demandada para que contestase a la demanda, presentando escrito

de contestación a la demanda de fecha 15/07/2002 en el que se oponía a los pedimentos de la demanda. Tras practicarse la prueba que fue declarada pertinente, las partes por su orden presentaron escritos de conclusiones, quedaron las actuaciones pendientes de señalamiento el día 11/12/1998. Mediante Acuerdo de la Presidencia de la Sala de 2/09/2002, se constituyó la Sección Cuarta de refuerzo a la que se atribuyeron posteriormente, entre otros, el presente recurso. Mediante proveído de fecha 21/01/2003 se designaba nuevo ponente y se acordaba que el conocimiento y fallo del recurso lo fuera por un solo Magistrado, el que había sido designado ponente.

**SEGUNDO.**— En la tramitación de este recurso se han observado los trámites y prescripciones legales a excepción del término para dictar sentencia y su cuantía es indeterminada.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**— Se impugna en el presente procedimiento la resolución de fecha 29/12/1997 del Ayuntamiento de Zaragoza por la que se desestima la solicitud de 14/01/1997 interesando la declaración de nulidad de la licencia de instalación y licencia de obras concedida a la Comunidad de Propietarios de la calle Tejar de Zaragoza para actividad de estacionamiento privado y reforma de semisótano, así como desestimación de solicitudes de renuncia y caducidad de las licencias. Antes de nada conviene tener presente que aun cuando se considere que la pretensión de la actora se incardina en el art. 102 de la Ley 30/1992, única posible, pues la prevista en el art. 103 habría caducado por transcurso del plazo de cuatro años, pues bien, aun en el supuesto de estimarse las pretensiones de la actora, no podría declararse la nulidad de las actuaciones tal y como se postula por la actora, sino que se limitaría a la procedencia del trámite interesado y posteriormente, requeriría el previo dictamen del correspondiente órgano consultivo y tras ello que la Corporación demandada dictase la correspondiente resolución. De manera que en el mejor de los casos, la única resolución que ahora podría obtener la actora sería la procedencia de seguir el trámite previsto en el art. 102 de la Ley 30/1992. Pues bien, sentado lo que se acaba de decir, procederá examinar los distintos motivos aducidos por la actora.

Procederá comenzar por el doble motivo relativo a la caducidad de la licencia y a la renuncia a la misma, que se encuentran extramuros de la solicitud de nulidad. Pues bien, sobre la eventual caducidad de la licencia debe señalarse que el reconocimiento general de la posibilidad de establecer cláusulas de caducidad no ha impedido a la jurisprudencia establecer una serie de criterios de ponderación y cautela con los que pretenden armonizarse las exigencias del interés público y las garantías del administrado: en primer lugar, ha recordado que la caducidad nunca opera de modo automático, por el simple transcurso del tiempo, sino que se requiere un acto formal declarativo adoptado tras los trámites previos necesarios; en segundo lugar, que para su declaración no

basta la simple inactividad del titular, sino que es en todo caso precisa una ponderada valoración de los hechos; y, por último, que al ser la licencia manifestación del ejercicio de facultades preexistentes del administrado, la intervención administrativa ha de ser ejercida en la forma más favorable a la libertad individual, y, por ello, la caducidad de la licencia ha de ser objeto de interpretación estricta y operar con criterios de flexibilidad y de moderación acordes con su naturaleza y sus fines (sentencias de 4 de noviembre de 1985, enero y 28 de julio de 1986, entre otras).

Por otra parte, debe reseñarse la plasmación formal de dicha doctrina en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en cuyo artículo 35.2 expresamente establecía que el derecho a edificar se extingue por el incumplimiento de los plazos fijados en la licencia, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado. No constando la declaración formal de caducidad, no procederá estimar la misma, por otro lado, debe tenerse en cuenta que la obra, según la propia parte actora debe estar ya concluida y respecto de la actividad no consta que se haya interrumpido en su uso, por lo que tampoco existen motivos para la iniciación del expediente de caducidad.

Pretende la actora también renunciar a las licencias concedidas en su nombre, se trata la renuncia de un acto de disposición que en todo caso requiere en el renunciante plena facultad de disposición, además de plena facultad de obrar. En el presente caso, tratándose de una Comunidad de Propietarios, debería constar acuerdo adoptado en forma idónea por el órgano soberano de la misma: la Junta de Propietarios. No consta que dicho órgano haya adoptado tal acuerdo, por lo que no puede tenerse por efectuada la solicitud de renuncia al no constar la facultad de disposición de quien la renuncia, ni tampoco que esté investido de apoderamiento especial al respecto, que sería el procedente para una actuación como la señalada. Por lo que no podrá admitirse la pretendida renuncia, al no poder considerarse tal.

**SEGUNDO.**– Deben examinarse a continuación los motivos que al entender de la parte provocarían la nulidad de la licencia. Según el art. 102 de la Ley 30/92, debe tratarse de causa de nulidad de las previstas en el art. 62.1 de la misma Ley. A la vista de las causas allí previstas, deberían subsumirse los motivos aducidos en el art. 62.1.e): «Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido...», por lo que deberá examinarse si las infracciones denunciadas por la actora alcanzan la categoría o son simples causas de anulabilidad, que como se ha dicho, estarían ya afectadas por la caducidad de la acción prevista en el art. 103 de la Ley 30/1992. Las infracciones puestas de manifiesto son; infracción del trámite de información vecinal, pues la persona a la que se atribuyó la representación de la Comunidad de Propietarios en aquellas fechas había fallecido y además no había sido Presidente de la Comunidad; ausencia de informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, al no tratarse de un aparcamiento comunicado con la vivienda e inadecuación del profesional redactor del proyecto, al elaborarlo un Arquitecto Técnico, cuando hubiera debido redactarlo un Arquitecto.

Comenzando por el último de los motivos, el relativo a la capacitación profesional del autor del proyecto. Aun dando por cierto el déficit académico y que la naturaleza de la obra requiriese la intervención de un Arquitecto, se trataría de un defecto que sería subsanable, no se trataría de un defecto generador de nulidad radical del art. 62.1, sino que de conformidad con el art. 63 de la Ley 30/1992 se trataría de un supuesto de anulabilidad, que sólo acarrearía la retroacción de las actuaciones para que fuera suscrito por técnico competente. Pero en todo caso, se trataría de un motivo afectado por el plazo de caducidad de cuatro años previsto en el art. 103 de la Ley 30/1992, por lo que ninguna eficacia tendría en lo pretendido por el actor.

Otro motivo aducido es la falta de intervención de la Comisión Provincial de Urbanismo. El motivo de exclusión fue porque se trataba de aparcamiento privado comunicado con vivienda. Negando la actora esta circunstancia. Pues bien si se examinan las escrituras obrantes en los expedientes administrativos remitidos como prueba, se comprueba la existencia de dicha comunicación interior. Así en la escritura de fecha 31/03/1989, cuando se describes las fincas propiedad de la mercantil «H.L.S., S.A.» se mencionan un local señalado como número uno situado en la planta semisótano al que se accede por escalera propia existente en el zaguán a la izquierda entrando, y el señalado como número dos al que se accede por escalera propia existente en el zaguán a la derecha entrando, ambos ubicados en el número ... de la calle Tejar. En la misma escritura se divide el local señalado como número dos, se constituye una servidumbre entre los resultantes y se venden veintidós participaciones del local señalado como número uno y una de las porciones resultantes de dividir el señalado como número dos. Es decir, se trata de locales que tienen acceso directo a un elemento común del edificio. Así las cosas tratándose de un aparcamiento privado, pues no consta que se trate de un aparcamiento con otras características, y resultando la existencia de acceso directo al edificio de viviendas a través de escalera que comunica directamente con el zaguán, procede estimar ajustada al ordenamiento jurídico el criterio de la Administración de no entender precisa la intervención de la Comisión Provincial de Urbanismo, por lo que deberá desestimarse el motivo señalado.

Queda por examinar la alegación relativa al trámite de información vecinal, el cual mantiene la Comunidad demandante que ha sido hurtado por la conducta seguida por los promotores de la obra, que al indicar de manera errónea la identificación del Presidente han conseguido burlar de esa manera que la Comunidad hubiera podido formular alegaciones. Apunta la demanda a que un partícipe en la maniobra fue el conserje del edificio, arrojando sobre esta persona sospechas que no es que ni se molesta en intentar demostrar, por lo que mejor haría la demandante no haciendo imputaciones que luego no puede demostrar o que ni siquiera lo intenta. Pero sea como fuere, consta que la Policía Local hace unas averiguaciones y que resultado de las mismas ofrece una determinada información, es decir, el Ayuntamiento no omite el trámite de información pública, sino que por motivos que se desconocen, no se practica la diligencia con quien en realidad era el Presidente de la Comunidad de Propieta-

rios. Pero aun cuando se considerase que la actuación municipal es errónea el efecto no sería la nulidad en los términos del art. 62.1 de la Ley 30/1992, sino que sería exclusivamente la anulabilidad de la actuación y la consiguiente. Retroacción de las actuaciones, así la STS 25/10/1999, en un supuesto en el que se presentan alegaciones por unos vecinos que no habían sido notificados porque en el expediente municipal no constaban vecinos afectados, aquí el Tribunal dice que se ha producido la omisión de un trámite esencial del procedimiento administrativo y que el informe de la Comisión se produjo sin conocer las quejas presentadas por los vecinos, de manera que el Ayuntamiento había infringido el art. 30 del RAMINP, pero después añadía: «La consecuencia de todo ello es que, justamente por constituir esta notificación a los vecinos.... Un trámite esencial del procedimiento, hemos de entender que éste se encuentra viciado, por lo que procede estimar parcialmente el recurso contencioso interpuesto ante el Tribunal «a quo» en el sentido de ordenar la retroacción de las actuaciones al momento en que debió notificarse a los vecinos la tramitación del expediente antes de su remisión a la Comisión Calificadora.» Es decir, en el peor de los casos se trataría de una irregularidad determinante de anulabilidad y por tanto se trataría de un supuesto a incardinar en el art. 63 de la Ley 30/1992 y por ello en el art. 103, de manera que se vería afectada de caducidad por haber recurrido con exceso el plazo de cuatro años. A mayor abundamiento apuntar que los vecinos necesariamente debían conocer que se estaban realizando unas obras en los bajos de sus viviendas, y no solo esto sino que además debían conocer el destino de los locales, pues buena parte de los compradores son vecinos del propio edificio e incluso de la existencia de anteriores pleitos civiles resulta también una situación de conflicto, que apunta a pensar que la Comunidad conocía la situación existente, pero nada hizo en todo ese tiempo por motivos que se desconocen.

De manera que ninguno de los motivos expuestos en la demanda serían subsumibles en el art. 62.1 de la Ley 30/1992, sino en el art. 33, por lo que sería de aplicación el plazo de caducidad de cuatro años previsto en el art. 103 de la misma Ley.

Añadir por último que en cuanto a la representación al parecer usurpada por el Sr. C., no se ha acreditado que no actuara en nombre de la Comunidad, pero en cualquier caso, la licencia nunca supondría afección al derecho de propiedad, pues siempre se conceden sin perjuicio del derecho de propiedad. Por otra parte la escritura de compraventa obrante en el expediente administrativo posibilita la creencia de que se estaba actuando en nombre de la Comunidad de Propietarios, pues la totalidad de los compradores tiene su domicilio en la misma calle Tejar.

En conclusión, la actividad administrativa está ajustada al ordenamiento jurídico y procede la desestimación del recurso interpuesto.

**TERCERO.**— No se aprecian motivos que justifiquen la imposición de costas procesales a ninguna de las partes por no observarse temeridad o mala fe en sus respectivas posturas procesales.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación.

### **FALLO**

**PRIMERO.**— Desestimar el recurso contencioso administrativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la calle Tejar de Zaragoza contra el acuerdo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 29/12/1997 por el que se desestima la solicitud de declaración de nulidad de la licencia de instalación y licencia de obras concedida para actividad de estacionamiento privado y reforma de semisótano y desestimación de solicitud de caducidad y renuncia de la licencia. Por estar la actividad administrativa ajustada al ordenamiento jurídico.

**SEGUNDO.**— No imponer las costas procesales a ninguna de las partes.

Así por esta mi sentencia que es firme y contra la que no puede interponerse recurso ordinario alguno lo pronuncio, mando y firmo.