



JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO 16 DE BARCELONA
Avda de les Corts Catalanes, 111
Ciutat de la Justícia (Edifici I)
Barcelona

PROCEDIMIENTO: **PROCEDIMIENTO ORDINARIO 86/2022 C**
URBANISMO

PARTE ACTORA: **GESTRAMITS AMOROS SL**
Letrado:

PARTE DEMANDADA: **AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LA BARCA**
Letrado:

SENTENCIA 93/2025

En Barcelona, a 7 de abril de 2025

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. DEMANDA Por la representación de GESTRAMITS AMOROS SL se interpuso recurso contencioso administrativo contra la resolución de 31 de diciembre de 2021 de la concejalía de Servicios Municipales y Mantenimiento y Empleo de la Vía Pública, resolución número 2021DECL002926, que acuerda conceder a _____, titular de la actividad desarrollada en el Bar Zampa, licencia para la instalación de un velador rectangular ubicado en el emplazamiento C/ Penedès nº14, Local 2.

El titular de la actividad fue debidamente emplazado en su condición de interesado, si bien no ha comparecido en las presentes actuaciones.

SEGUNDO. Resultaba por ello procedente la continuación de las actuaciones, a las que se les dio el cauce procesal previsto por la Ley de esta Jurisdicción, habiendo despachado las partes, llegado su momento y por su orden, los trámites conferidos de demanda y contestación, en cuyos escritos respectivos en virtud de los hechos y fundamentos de derecho que constan en ellos, suplicaron respectivamente la anulación de los actos objeto del recurso y la desestimación de éste, en los términos que aparecen en los mismos.

TERCERO. Acordado por auto el recibimiento del precedente pleito a prueba y tras los oportunos trámites que prescribe la Ley Jurisdiccional en sus respectivos artículos, en concordancia con los de la L.E.C., quedaron los autos conclusos y a la vista para dictar sentencia.





CUARTO. En el presente procedimiento se han observado todas las garantías legales y procesales salvo, en su caso, el plazo para dictar sentencia, atendida la manifiesta sobrecarga estructural de asuntos que viene arrastrando este juzgado, lo que se hace constar a los efectos del artículo 211.2 de la LEC.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. OBJETO Y ANTECEDENTES

El presente recurso tiene por objeto la impugnación de la resolución de 31 de diciembre de 2021 de la concejalía de Servicios Municipales y Mantenimiento y Empleo de la Vía Pública, resolución número 2021DECL002926, que acuerda conceder a _____, titular de la actividad desarrollada en el Bar Zampa, licencia para la instalación de un velador, ubicado en el emplazamiento C/ Penedès nº14, Local 2.

ANTECEDENTES

En el presente caso, resulta necesario destacar una serie de antecedentes relevantes para la resolución de la presente litis que resultan acreditados por no discutidos o por constar debidamente documentados:

- Mediante escritura de declaración de obra y división horizontal de fecha 15 de noviembre de 1993. ante el Notario de Barcelona, _____ formalizada por la sociedad RAIDING SA, previa obtención de la licencia de obras por el Ayuntamiento de Sant Andreu de la Barca, constituye un conjunto inmobiliario compuesto por dos Bloques de Edificación (Bloques A y B del Sector A) consistente en construcción de un edificio de dos bloques de viviendas y locales al Sector A de Plan General de Ordenación Urbana del Sant Andreu de la Barca (se adjunta como doc-1, escritura pública de división horizontal).
- La entidad recurrente GESTRAMITS AMOROS SL es propietaria del local sito en calle Penedés 16 Bajo 1ª de Sant Andreu de la Barca, colindante con el local bar al que se le concedió la licencia donde desarrolla la actividad de gestoría, y por ende, interesada.
- Como se puede ver con este plano de la licencia de obras se pueden distinguir distintos espacios comunes o de titularidad comunitaria, como son los pasos peatonales o terrazas frente a la fachada de las escaleras, que según el título constitutivo de la Mancomunidad de las diferentes escaleras (doc-1), tenemos zona infantil, zonas de jardines, viales interiores.
- La Comunidad de Propietarios cedió en el año 1997 la cesión del uso de los viales, zonas ajardinadas e infantiles al Ayuntamiento de Sant Andreu de la Barca.





- El Ayuntamiento concedió al bar Zampa, ubicado en C/ Penedès 14, local 2 autorización para la instalación de un velador de 7x 4 m.
- Frente a dicha resolución la entidad interpuso el presente recurso contencioso-administrativo.

SEGUNDO. ALEGACIONES DE LAS PARTES

ALEGACIONES GESTRAMITS AMOROS SL

Expone la demanda que como se puede apreciar en el plano que adjunta en licencia de obras aportada se pueden distinguir distintos espacios comunes o de titularidad comunitaria, como son los pasos peatonales o terrazas frente a la fachada de las escaleras, que según el título constitutivo de la Mancomunidad de las diferentes escaleras (doc-1 de la demanda), la zona infantil, zonas de jardines, y los viales interiores.

Alega, en esencia, que los viales interiores aparecen perfectamente identificados en este plano, y como se puede ver la zona de enfrente de la gestoría de la entidad recurrente y del Bar Zampa (al que se la ha concedido la licencia) es una zona peatonal y terraza de uso privativo de los locales y viviendas.

Se trata, por tanto, de se trata de unos espacios de titularidad privativa de la Mancomunidad de Escaleras, que tiene el carácter de elemento común de zona peatonal o de terraza comunitaria de paso hasta al vial público existente (calle Penedés). Adjunta a tal efecto la entidad recurrente fotografías de dichos viales.

Tal como dispone el título constitutivo (documento 1 demanda) estos espacios en cada respectivo Bloque o edificio, están destinado a zonas de paso peatonal o de terraza comunitaria de los locales que integran la Comunidad de Propietarios.

El título constitutivo habla zona de terrazas en fachada de uso privativo de los locales y viviendas de la planta baja y pasos peatonales de accesos a las escaleras del bloque des de vial pública con una superficie total de 2.324,13 m².

Por tanto, no se puede entorpecer el paso de peatones ni la visibilidad de los locales comerciales existentes en el inmueble como es la instalación de un velador que hace de pantalla de la visibilidad de los locales, entre otros, el de la entidad recurrente.

Considera la entidad recurrente, en definitiva, que según el título constitutivo no se trata de viales interiores y sino de pasos de peatones indicando que dicho espacio no se puede vallar ni destinarse aparcamiento ni a ninguna otra finalidad que entorpezca el paso de peatones ni la visibilidad de los locales comerciales en el inmueble, 1 siendo que el velador entorpece el paso de peatones y la visibilidad de los locales comerciales existentes en el inmueble.





Finalmente, señala que si bien existe un acuerdo de cesión del uso de los viales, zonas ajardinadas e infantiles al Ayuntamiento de Sant Andreu de 1997, el mismo se refiere a la cesión del uso de los viales interiores y zonas de ajardinamiento, que se detallan en el plano de proyecto básico acompañado a la demanda, no afectando el acuerdo de cesión de uso al Ayuntamiento a la zona de paso peatonal y terraza comunitarias de enfrente de los bloques A y B de la escritura de división horizontal ya expuesta y que es donde se ha concedido la ubicación del velador.

Señala que la Mancomunidad siempre ha mantenido que los espacios comunitarios del título constitutivo de la zona de paso peatonal y terraza comunitaria enfrente de las fachadas de los edificios es de titularidad y uso comunitaria al servicio de las viviendas y locales que tienen delante de estos espacios comunitarios. De hecho, la Mancomunidad ha regulado su normativa de uso de dichos espacios (zona peatonal o terraza comunitaria de las fachadas) como resulta del acta de 26 de septiembre de 2011 (punto 4, Actualización de las normas comunitarias, regulando las terrazas de los locales), , así como la modificación del uso de las terrazas mediante acta de acuerdos comunitarios de fecha 15 de noviembre de 2011 donde dispone aforo de las mismas y su horario.

De hecho, la problemática se inició cuando la Mancomunidad requirió al titular del Bar Zampa la retirada de las mesas que ocupaban la terraza a excepción de las 4 mesas autorizadas por la Mancomunidad.

Interesa por ello que se dicte sentencia por la que se anulen los actos impugnados por las razones expuestas.

ALEGACIONES DE L'AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LA BARCA

A la demanda se opone el Ayuntamiento de Sant Andreu de la Barca.

Alega, en síntesis, que en el año 1998 se cedieron al Ayuntamiento una serie de espacios libres privados del denominado sector A.

Que es el plan parcial lo que delimita las zonas libres privadas

Que tal y cómo manifiestan los servicios técnicos municipales, transponiendo la zona de delimitación del año 1998 a la realidad actual, incorporando la situación exacto del velador, el mismo se encuentra dentro de la zona de cesión efectuada en su día por la mancomunidad, razón por la que el Ayuntamiento está facultado para la concesión de la licencia objeto de impugnación.

Acompaña a tal efecto un plano en el que sitúa el velador dentro de la zona objeto de cesión.

Interesa por ello que se dicte sentencia por la que se desestime el recurso interpuesto.





TERCERO. EXAMEN DE LAS ALEGACIONES

El presente recurso versa sobre la concesión de una licencia para la instalación de un velador rectangular ubicado en el emplazamiento C/ Penedès nº14, Local 2 (bar Zampa).

La controversia se centra en determinar si la zona en la que debe ubicarse el velador fue objeto de cesión por la mancomunidad titular y por tanto el ayuntamiento está facultado para conceder la licencia, o si por el contrario dicha zona no estaba incluida en la cesión y, por tanto, el consistorio carece de facultades sobre la misma.

Pues bien, examinadas las alegaciones y valorada conjuntamente la prueba practicada, el recurso debe ser estimado.

Pues bien, tal y como se ha señalado en el fundamento anterior, mediante escritura de declaración de obra y división horizontal de fecha 15 de noviembre de 1993 se constituyó un conjunto inmobiliario compuesto por dos Bloques de Edificación (Bloques A y B del Sector A) consistente en construcción de un edificio de dos bloques de viviendas y locales al Sector A de Plan General de Ordenación Urbana del Sant Andreu de la Barca (documento 1 de la demanda).

De igual forma, se acompañó como documento 2 de la demanda en el plano (parcial), de ordenación general del proyecto básico del Edificio de viviendas y locales y aparcamientos al Sector A que es la zona donde se ubica tanto la gestoría de la entidad recurrente (calle Penedés 16 Bajo 1ª de Sant Andreu de la Barca) como el bar Zampa (C/ Penedès nº14, Local 2)

En efecto, tal como consta en el complemento del expediente administrativo remitido por la demandada (ampliación expediente), consta como documento nº2 del índice del complemento, instancia presentada en fecha 24 de noviembre de 1997 por el Presidente de la Comunidad de Propietarios de C. Anoia-Penedés, barrio de La Plana de Sant Andreu de la Barca, que acompaña acta de Juna de Propietarios de la Comunidad de Propietarios C. Anoia- Penedés de 17 de noviembre de 1996 , que después de recoger firmas de cada uno de los integrantes de la Comunidad que constan en el complemento, y que acuerda literalmente lo siguiente:

“Se somete a votación la propuesta de la CESIÓN DEL USO DE LOS VIALES, ZONAS AJARDINADAS E INFANTILES AL AYUNTAMIENTO DE SANT ANDREU DE LA BARCA según el escrito firmado por la mayoría para tal efecto y se acuerda la propuesta por la mayoría de los asistentes con los votos a favor de 82 asistentes y en contra 2 asistentes.”

Pues bien, del examen de los escritos de los propietarios, comparte este juzgador la postura de la entidad recurrente de que estos se refieren a la cesión del uso de los viales interiores y zonas de ajardinamiento, que se detallan en el plano de proyecto básico ya comentado, no afectando el acuerdo de cesión de uso al Ayuntamiento a la zona de paso peatonal y terraza comunitarias de enfrente de los bloques A y B de la escritura de división horizontal ya expuesta.





Por tanto, debemos distinguir entre los viales interiores y zonas de ajardinamiento, que sí fueron cedidos y los pasos peatonales o terrazas frente a la fachada de las escaleras, que no fueron cedidos al Ayuntamiento.

Nos hallamos por tanto ante una es una zona peatonal y terraza de uso privativo de los locales y viviendas. En efecto, se trata de unos espacios de titularidad privativa de la Mancomunidad de Escaleras, que tiene según el título constitutivo antes referenciado, el carácter de elemento común de zona peatonal o de terraza comunitaria de paso hasta el vial público existente (calle Penedés).

Así, tal como dispone el título constitutivo (documento 1 demanda) estos espacios en cada respectivo Bloque o edificio, están destinado a zonas de paso peatonal o de terraza comunitaria de los locales que integran la Comunidad de Propietarios, estando sometida su utilización a las normas de la mancomunidad.

Pues bien, de la documentación acompañada resulta clara una norma que impide que dichas zonas puedan ser objeto de vallado, destinarse a aparcamiento ni a ninguna otra finalidad que entorpezca el paso de peatones o la visibilidad de los locales.

Resulta obvio que la colocación de un velador incumple dicha norma, razón por la que el mismo no puede ser objeto de autorización por la mancomunidad. Tanto es así que ya con anterioridad la mancomunidad requirió al titular del bar Zampa la retirada de mesas en relación al exceso del límite permitido por las normas comunitarias.

No puede prosperar la alegación del Ayuntamiento de que nos hallamos ante una zona objeto de cesión por diversos motivos:

En primer lugar, en coherencia el acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Sant Andreu de la Barca de 25 de febrero de 1998 aceptó la cesión de uso de las zonas libres privadas y comunes existentes del Sector A del municipio, formadas por los viales interiores y zonas ajardinadas consta en el documento nº4 del complemento del expediente mediante certificado del Secretario, no constando como señala el propio letrado municipal en su escrito 16/05/2024 a este Juzgado que haya planos de la zona cedida.

La ausencia de planos, tratándose de una cesión, debe dar lugar a una interpretación restrictiva de su alcance, por lo que debe estarse a su contenido indubitado, que sin duda se refiere a los viales interiores y zonas de ajardinamiento. De hecho, tal y como se desprende del documento 5 de la demanda, sólo accedieron a la cesión de uso de los viales interiores y zonas ajardinadas de la escalera 16 de calle Penedés.

En segundo lugar, tal y como señala la entidad recurrente, la cesión de estos concretos espacios es clara y se aceptó por el Ayuntamiento con la condición de hacerse cargo del mantenimiento de estos espacios (viales interiores y zona ajardinadas) como se indica en el acuerdo del Pleno de 25 de febrero de 1998 para destinarlo al uso general de los ciudadanos de Sant Andreu de la Barca.





Pues bien, ha sido la Mancomunidad siempre ha mantenido que los espacios comunitarios del título constitutivo de la zona de paso peatonal y terraza comunitaria enfrente de las fachadas de los edificios.

A tal efecto, se acompaña como documento 6 acompañado de la demanda presupuesto abonado a la entidad GLOBAL en el año 2017 por la comunidad para dichas labores de mantenimiento.

De igual forma, consta acompañado como pliego documental 7 certificados de la administración de los Bloques A y B de calle Penedés 14-22 y Penedés 2-12 de 31/05/2022, donde certifican que de conformidad con la documentación que obra en poder de la Mancomunidad(libro de actas, facturas, presupuestos) consta que los propietarios/ vecinos de la Mancomunidad han realizado y en la actualidad realiza obras comunitarias para la reparación, conservación y el mantenimiento de los elementos comunes como son las aceras de acceso delanteras y traseras a las distintas Subcomunidades que integra la Mancomunidad descrita.

Así, el documento 8 permite constatar que la Mancomunidad ha regulado su normativa de uso de dichos espacios (zona peatonal o terraza comunitaria de las fachadas) como resulta del acta de 26 de septiembre de 2011 (punto 4, Actualización de las normas comunitarias, regulando las terrazas de los locales).

De igual forma, consta como documento 9 la modificación del uso de las terrazas mediante acta de acuerdos comunitarios de fecha 15 de noviembre de 2011 donde dispone aforo de las mismas y su horario.

Finalmente, ha resultado acreditado que el Ayuntamiento no había realizado ningún mantenimiento y conservación de los espacios que nos ocupan durante más de 20 años, pues consta una única actuación, del año 2023, posterior a los actos objeto de impugnación y que, por ende, no puede ser valorada.

El conjunto de prueba practicada permite concluir que la cesión de uso que se acordó era de los viales interiores, zonas ajardinadas e infantiles, no las zonas de paso peatonal ni de terraza privativa de los locales y las viviendas que señala el título constitutivo.

Estos espacios no fueron cedidos y han sido regulados y mantenidos por la mancomunidad integrada por los diversos bloques a los que hace referencia el documento 1 de la demanda.

Sentado lo anterior, al no haber sido objeto de cesión, no resulta de aplicación, como pretende la Administración, la prdenanza municipal reguladora de la ocupación del espacio público mediante terrazas al servicio de establecimientos de restauración de 26/05/2016. Ello, toda vez que ni nos hallamos ante un espacio público ni ante un espacio privado que haya sido objeto de cesión a la Administración.





En conclusión, estando el velador instalado en espacios privativos de uso peatonal y de terrazas privativas de los locales y viviendas del Bloque B de calle Penedés 16, resulta obligado estimar íntegramente el recurso anulando el acto administrativo impugnado por no disponer de competencia el Ayuntamiento para autorizar la ocupación de dicho espacio correspondiendo a Mancomunidad.

CUARTO. COSTAS El artículo 139 de la LJCA, en la redacción dada por el artículo 3.11 de la Ley 37/2011, de 10 octubre 2011, de medidas de agilización procesal, establece que: *“1. En primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho”.*

En el presente caso, las dudas de hecho y derecho que podía generar la presente controversia justifican la no imposición de costas a ninguna de las partes, debiendo cada parte abonar las generadas a su instancia y las comunes por mitad.

Vistos los preceptos legales invocados y demás de pertinente aplicación,

FALLO

ACUERDO ESTIMAR ÍNTEGRAMENTE el recurso interpuesto por la representación de GESTRAMITS AMOROS SL contra la resolución de 31 de diciembre de 2021 de la concejalía de Servicios Municipales y Mantenimiento y Empleo de la Vía Pública, resolución número 2021DECL002926, que acuerda conceder a _____, titular de la actividad desarrollada en el Bar Zampa, licencia para la instalación de un velador rectangular ubicado en el emplazamiento C/ Penedès nº14, Local 2 por lo que:

Anulo los actos impugnados, dejándolos sin efecto.

No ha lugar a efectuar expresa condena en costas a ninguna de las partes.

Notifíquese esta sentencia a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de apelación conforme establecen los artículos 81 y 85 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa dentro del término de quince días siguientes al de la notificación ante este Juzgado.

Así por esta sentencia, de la que se unirá certificación a la causa quedando la original en el libro de resoluciones definitivas de este Juzgado, lo dispone, manda y firma _____, magistrado titular del Juzgado de lo Contencioso Administrativo 16 de Barcelona





PUBLICACIÓN. La anterior Sentencia fue leída y publicada por el Magistrado-Juez que la dictó en el día siguiente a su fecha y en audiencia pública en los estrados del Juzgado. Doy Fe.

