

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE CASTELLÓN DE LA PLANA**  
**PROCEDIMIENTO ORDINARIO nº 498/20**

**SENTENCIA nº22**

En CASTELLÓN a 13 de ENERO de 2022

Vistos por mí, CARMEN MARIN GARCIA, Juez Sustituta en funciones de refuerzo del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Dos de Castellón, el recurso de referencia tramitado en este Juzgado como **PROCEDIMIENTO ORDINARIO 498/2020** a instancia de **ZYSSA RESORT SL** representado por el procurador RAFAEL BREVA SANCHIS y asistido por el Letrado ENRIQUE BLASCO ALVENTOSA siendo demandado el **AYUNTAMIENTO DE VINAROS** representado por la Procuradora MARIA ANGELES SOLER GIL y asistido por el letrado GUILLERMO BALAGUER PALLAS.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO:** Interpuesto recurso y seguidos los trámites previstos en la ley, se emplazó a la demandante para que formalizara demanda lo que hizo a su tiempo y tras exponer los hechos y fundamentos jurídicos que estimó pertinentes en defensa de sus pretensiones, terminaba solicitando que se dicte sentencia por la que estimando el recurso declare no ajustada a derecho la resolución combatida y la deje sin efecto sin petición sobre la imposición de costas.

**SEGUNDO:** Dado traslado a la demandada, contestó a la demanda en plazo y en las que tras exponer sus argumentos terminaba solicitando la desestimación del recurso, absolviendo a la administración y con expresa imposición de costas a la recurrente, el mismo trámite se confirió con la demandada.

**TERCERO:** Por Decreto de 6 de octubre de 2021 se fijó la cuantía del recurso en indeterminada. habiéndose solicitado el recibimiento del pleito al prueba, se practicó la declarada pertinente, tras lo cual las partes formularon los oportunos escritos de conclusiones, y tras los trámites oportunos quedó el pleito concluso para sentencia.

**CUARTO:** En el presente procedimiento se han cumplido las formalidades legales, a excepción del plazo para dictar sentencia, dada la excesiva carga de trabajo que debe soportar este Juzgado.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO:** Es objeto de este recurso el examen de la legalidad de la **Resolución- DECRETO 1945 de 13 DE AGOSTO DE 2020** dictada por la **EL AYUNTAMIENTO DE VINAROS** por la que se acuerda *“Declarar la caducidad de*

*la licencia ambiental concedida a ZYSSA RESORT SL licencia ambiental para un Hotel (4 estrellas) en la avenida Jaumel esquina Paseo Fora Forat de Vinaroz.”, (Exp.- 5706/2020)*

**SEGUNDO:** La *actora funda su pretensión* indicando que el procedimiento tiene origen en el concurso publico exp.- 10/32006 para compraventa de un inmueble con destino a hotel y construcción de plazas aparcamientos, indica que en la propuesta presentada se indicaba la necesidad de acotar una porción del terreno adyacente para la construcción del hotel y aparcamiento en tanto que en la parcela ofrecida no cabía. Que la escritura de venta se formalizó el 1 septiembre 2006, abonando la recurrente el precio de 8 millones de euros, si bien se sucedieron inconvenientes técnicos-jurídicos y administrativos para el fin de la construcción en plazo, los inconvenientes- algunos, entre ellos la inscripción registral- fueron solucionándose hasta que 19-5-11 se concedió licencia ambiental para la construcción de un hotel, si bien era momento de recesión económica, además de no disponer de los terrenos necesarios de titularidad municipal para los aparcamientos sin que el ayuntamiento haya facilitado la disponibilidad de los mismos, lo que impedía el inicio de las obras, ni haya suscrito convenio al respecto. En cuanto a la improcedencia de declaración de caducidad de la licencia ambiental, indica que si bien el hotel no se ha construido ello ha sido por la actitud de la corporación que ha impedido el inicio de la construcción, porque la firma de convenio negociado para la permuta de terrenos a cambio de obra o de mejoras urbanísticas para permitir la disponibilidad de los terrenos no se ha efectuado, llegándose a redactar una propuesta que no se firmó por la crisis económica de 2008, lo que implica tácitamente la prorroga hasta la mejora de las condiciones económicas que permitieran la firma del convenio, y se remite a distintos expedientes que cita en su demanda, y concluye que procede la nulidad del acuerdo porque se le imputa una inactividad que es imputable al ayuntamiento y considera un menoscabo de la tutela administrativa efectiva.

Por otro lado, *la Administración demandada* se opone a la presentada de contrario e insta la confirmación del acuerdo impugnado por los motivos que son de ver en el cuerpo de su escrito de contestación, en primer lugar que el 19 mayo de 2011 concedió licencia ambiental (doc3 EA) conforme a la solicitud de ZYSSA de 27/7/07, la cual estaba condicionada a la realización de las medidas correctoras incorporadas en el propio proyecto de actividad y condicionantes impuestos , y que realizadas estas , la recurrente- mercantil promotora- debía comunicar ante el Ayuntamiento su intención de dar inicio a la actividad quien, tras realizar visita de comprobación y emitir acta favorable, daría luz verde al ejercicio de la actividad hotelera previamente autorizada. Lo cual nunca se ha producido por ello el 21 julio 2020 se inicio expediente de caducidad de la licencia, en el que nunca se personó el recurrente, ni realizó alegaciones, ni interesó ninguna prorroga y por ello el 13 agosto 2020 se dictó la Resolución impugnada de caducidad de la licencia. Por ello concluye que la caducidad de la licencia ambiental concedida el 19 de mayo de 2011 ante la inactividad prolongada de la mercantil que la titulaba es un hecho objetivo que no queda desvirtuado por acontecimientos ajenos a dicha inacción, más o menos tangenciales.

*Jurídicamente relaciona* la normativa aplicable, Ley 2/2006, de 5 de mayo, de prevención de la contaminación y calidad ambiental en relación con la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la

Comunitat Valenciana (LPCCAA), en vigor desde el 20 de agosto de 2014, y cita art 61, por lo que no habiendo comunicado el inicio de actividad, ni solicitud de prórroga según art 65, ni nada, dejando pasar más de nueve años procede declarar la caducidad, respecto a los 3 años que prevé la norma, sin que se pueda mantener sine die por el promotor y que la caducidad no es ninguna sanción sino la obligación de tener que volver a someterse al control de la Administración en orden a verificar que se siguen cumpliendo los requisitos ambientales establecidos. En suma, la caducidad no opera en perjuicio de quien ostentaba título suficiente para hacer sino en beneficio del interés general, encarnado por la seguridad jurídica de que la actuación se ajustará a la legalidad imperante en cada momento.

**TERCERO.-** En este procedimiento conforme a las pretensiones ejercitadas y en orden a la revisión del acto administrativo impugnado, a saber el Acuerdo de 13 de agosto de 2020 por el que se acuerda la caducidad de la licencia ambiental concedida a la recurrente el 19 de mayo de 2011 por incumplir las prevenciones y condicionantes de su concesión, procede atender a resolver los motivos de impugnación conforme a lo dispuesto en el artículo 33.1 de la LJCA, que dispone que *los órganos del orden jurisdiccional contencioso-administrativo juzgarán dentro del límite de las pretensiones formuladas por las partes y de los motivos que fundamenten el recurso y la oposición*, y se indica lo anterior, porque en el recurso contencioso administrativo formulado por la recurrente no se invoca defecto alguno ni de carácter formal ni sustantivo del acuerdo que se impugna. Es decir, no se indica causa de nulidad por la que el decreto del ayuntamiento de Vinaroz, con numero 1945/20 deba ser sometido a revisión, sino más bien se pretende una exposición a modo de disculpa u razonamiento de las causas por las que no ha podido dar inicio a las obras de construcción a las que se comprometió la recurrente, esto es un hotel y zona de aparcamiento, apoyándose en dos pilares, por un lado la crisis económica de los años 2008 y siguiente y en segundo lugar la falta de disponibilidad de los terrenos adyacentes a la parcela adquirida y que se precisaban para la construcción, en tanto que la parcela era insuficiente para albergar también las plazas de aparcamiento.

En todo caso son cuestiones ajenas a este proceso, y que se debieron exponer y requerir de solución en otros expedientes, ahora procede estrictamente en determinar si la caducidad de la licencia ambiental ha sido ordenada con arreglo a las prevenciones legales.

A tal fin **Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana (LPCCAA),**

**Artículo 61. Inicio de la actividad.** *1. Una vez obtenida la licencia ambiental y finalizada, en su caso, la construcción de las instalaciones y obras, con carácter previo al inicio de la actividad deberá presentarse comunicación de puesta en funcionamiento en los términos establecidos en el presente artículo. 2. La comunicación de puesta en funcionamiento de la actividad se presentará ante el ayuntamiento que hubiera otorgado la licencia ambiental y se formalizará de acuerdo con el modelo que a tal efecto establezca el ayuntamiento y en defecto de éste, con el que con carácter general se ponga a disposición en la página web de la consellería con competencias en materia de medio ambiente.....*

**Artículo 64. Extinción, revocación, anulación y suspensión.** *1. Las licencias ambientales sólo serán efectivas en las condiciones y para las actividades que expresamente se determinen en las mismas. Serán válidas únicamente para las instalaciones o establecimientos que en ellas se consigne. 2. Serán causas de*

extinción de la licencia ambiental las siguientes: a) La renuncia del titular de la actividad. b) El mutuo acuerdo entre el titular y la administración competente. c) La caducidad de la licencia ambiental, en los términos de la presente ley.....

**Artículo 65. Caducidad.** 1. Las licencias ambientales caducarán en los siguientes supuestos: a) Cuando el ejercicio de la actividad no se inicie en el plazo de tres años, a partir de la fecha del otorgamiento de la licencia, siempre que en ésta no se fije un plazo superior. b) Cuando el ejercicio de la actividad o instalación se paralice por plazo superior a dos años, excepto en casos de fuerza mayor. 2. No obstante, por causas justificadas, el titular de la actividad o instalación podrá solicitar del órgano competente una prórroga de los plazos anteriormente señalados. 3. La caducidad, cuando proceda, será declarada formalmente por el ayuntamiento, previo trámite de audiencia al titular.

Del expediente administrativo se desprende que se han cumplido los requisitos legales para dar inicio al expediente de caducidad, que ni la actividad, ni las obras se han iniciado, no se ha instado prórroga, y no se han formulado alegaciones, por ello, procede la confirmación del acto administrativo recurrido al concurrir las causas objetivas que permiten adoptar la decisión de caducidad de la licencia ambiental concedida el 19 de mayo de 2011 a la mercantil ZYSSA y que en julio de 2020 todavía no había iniciado obra alguna en la finca adquirida para construcción de Hotel.

**CUARTO.-** Deconformidad con lo que aparece previsto en el párrafo 1º del artículo 139.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, según el cual: “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”, las costas causadas en la tramitación del presente procedimiento correrán a cargo de la parte demandante, con el límite máximo de 800 euros por todos los conceptos incluido el iva correspondiente en su caso, en aplicación de lo dispuesto en el apartado 4 del aludido precepto y del principio de moderación, del que se hacen eco diversas sentencias del Tribunal Supremo, como son las de 19 y 25 de febrero de 2010, en atención a la dificultad del asunto y la labor efectivamente realizada en el procedimiento

Vistos los preceptos citados, y demás de general y pertinente aplicación

## FALLO

**Que debo DESESTIMAR Y DESESTIMO** el recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por ZYSSA RESORT SL contra **DECRETO 1945 de 13 DE AGOSTO DE 2020** dictada por el **AYUNTAMIENTO DE VINAROS** por la que se acuerda “*Declarar la caducidad de la licencia ambiental concedida a ZYSSA RESORT SL licencia ambiental para un Hotel (4 estrellas) en la avenida Jaume I esquina Paseo Fora Forat de Vinaroz.*”, ( Exp.- 5706/2020) **DECLARANDO** que la citada resolución es **CONFORME A DERECHO** por lo que procede su confirmación.

Procede condena en costas a la parte recurrente, con el límite legal por todos los conceptos de 800 euros.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de apelación en el plazo de QUINCE días en este Juzgado, para su conocimiento por la Sala de Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, con cumplimiento, en su caso, de la previa constitución de Depósito en los términos de la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ, introducida por Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

Firme que sea y con certificación de la presente, devuélvase el expediente administrativo a su procedencia.

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

PUBLICACIÓN.- En la fecha en que suscribo la presente, firmada que ha sido por la Ilma. Sra. Magistrada, se hace pública la anterior sentencia, lo que se hace constar para la notificación de la misma a las partes mediante remisión de copia a efectuar por medio electrónico y para expedición de copia en papel del documento electrónico para su unión al procedimiento al que se refiere. Doy fe.