



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

8730-111

**XDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 2
VIGO**

SENTENCIA: 00218/2015

JUZGADO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO NUMERO 2 DE VIGO

N11600

C/ LALIN N° 4, PISO 5° EDIFICIO N°2

N.I.G: 36057 45 3 2014 0000461

Procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000214 /2014 /

Sobre: ADMON. LOCAL

De D/Dª: IC GOMEZ ULLA, S.L.

Letrado:

Procurador D./Dª: MARIA JESUS NOGUEIRA FOS

Contra D./Dª CONCELLO DE VIGO, DISTRIBUCIONES SALRUBBER SL DISTRIBUCIONES SALRUBBER SL

Letrado: ,

Procurador D./Dª

SENTENCIA N° 218/2015

Vigo, a 10 de junio de 2015

Vistos por mí, D. ANTONIO MARTÍNEZ QUINTANAR, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Vigo, los presentes autos de recurso contencioso administrativo, seguidos ante este Juzgado bajo el número 214 del año 2014, a instancia de APARCAMIENTOS IC GÓMEZ ULLA S.L. como **parte recurrente**, representada por la Procuradora Dña. María Jesús Nogueira Fos, frente al CONCELLO DE VIGO, como **parte recurrida**, representado por la Procuradora Dña. Carmen López de Castro y defendida por el Letrado de sus Servicios Jurídicos D. Pablo Olmos Pita, interviniendo como codemandados D. ADOLFO-ANTONIO NÚÑEZ ROMÁN, representado y defendido por el Letrado D. José Luis Fernández Pedreira, DISTRIBUCIONES SALRUBBER S.L., representada por la Procuradora Dña. Fátima Portabales Barros y defendida por el Letrado D. Vicente Viso Vega, y TECNOLOGÍA VIGUESA S.A., representada y defendida por la Letrada Dña. Beatriz Senra González.

El objeto de recurso es el Acuerdo de la Xunta de Gobierno Local del Concello de Vigo de 4 de julio de 2014 por el que se desestima la solicitud formulada por la entidad APARCAMIENTOS IC GÓMEZ ULLA S.L. en fecha 28 de junio de 2012 interesando el desahucio administrativo de los locales que componen la concesión administrativa para la construcción y explotación de dos estacionamientos subterráneos para vehículos automóviles situados en las Calles Venezuela y Coruña en Vigo y el consecuente lanzamiento de D. Adolfo Núñez Román y la entidad TECNOLOGÍA VIGUESA S.A., a quienes dicen

Stza+



traer título de ésta y de D. MANUEL NÚÑEZ ARIAS, respecto de los locales sitios en las Calles Venezuela y Coruña.

ANTECEDENTES DE HECHO



PRIMERO: La Procuradora Dña. María Jesús Nogueira Fos, actuando en nombre y representación de APARCAMIENTOS IC GÓMEZ ULLA S.L. mediante escrito que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, con fecha 29 de julio de 2014 presentó recurso contencioso-administrativo con arreglo a los trámites del procedimiento ordinario, contra el Acuerdo de la Xunta de Gobierno Local del Concello de Vigo de 4 de julio de 2014 por el que se desestima la solicitud formulada por la entidad APARCAMIENTOS IC GÓMEZ ULLA S.L. en fecha 28 de junio de 2012 interesando el desahucio administrativo de los locales que componen la concesión administrativa para la construcción y explotación de dos estacionamientos subterráneos para vehículos automóviles situados en las Calles Venezuela y Coruña en Vigo y el consecuente lanzamiento de D. Adolfo Núñez Román y la entidad TECNOLOGÍA VIGUESA S.A., a quienes dicen traer título de ésta y de D. MANUEL NÚÑEZ AFRIAS, respecto de los locales sitios en las Calles Venezuela y Coruña.

Mediante decreto se acordó admitir a trámite el recurso, reclamar el expediente administrativo, emplazar a la Administración demandada y requerirla para que notifique la resolución por la que se ordena la remisión del expediente a todos los interesados, emplazándoles para que puedan comparecer ante este Juzgado en el término de nueve días.

SEGUNDO: Recibido el expediente administrativo se puso de manifiesto el mismo en Secretaría a la parte recurrente para que formulara su demanda dentro del plazo legal, lo que así hizo. Tras alegar los hechos y fundamentos de derecho correspondientes, termina solicitando que se dicte sentencia por la que, estimando el recurso interpuesto, se declare nula, anule o revoque y se deje sin efecto la resolución recurrida, y se declare el derecho de la demandante a que se efectúe el desahucio administrativo y se ordene el lanzamiento de:

- a) D.ADOLFO-ANTONIO NÚÑEZ ROMÁN, respecto al local que ocupa sito en la Calle Coruña en la ciudad de Vigo, en el aire Este del aparcamiento con fachada a Calle Coruña y espalda con el propio aparcamiento, de la superficie útil de 163 m² aproximadamente, 9 metros de fachada a la Calle Coruña y un fondo de 20 metros situado a la derecha de la rampa de acceso al aparcamiento en sentido ascendente, esto es, una porción del local comercial de la superficie de 345 m² grafiada en el plano 6 del proyecto,



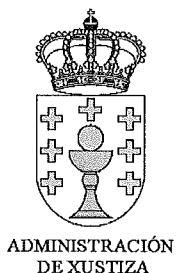
dejándolo vacuo, libre y expedito a disposición de APARCAMIENTOS IC GÓMEZ ULLA S.L. en el plazo de 8 días hábiles.

- b) TECNOLOGÍA VIGUESA S.A.U., en su representación legal así como quienes dicen traer título de ésta, es decir, "DISTRIBUCIONES SALRUBBER S.L.", "NEUMÁTICOS BERBÉS S.A." y "RECALVI S.L." en sus respectivas representaciones legales, respecto de los seis locales que éstas ocupan, letras A,B,C,E,F y G sitios todos ellos en el parking de la Calle Venezuela, Vigo, con fachada a la zona de rodadura de la calle Simón Bolívar de Vigo, de la superficie de 640 m2 aproximadamente en la planta de la calle de igual superficie en sótano, esto es, el espacio comercial de la superficie de 655,55 m2 del sótano 2º, plano 5 del proyecto, así como el espacio denominado "vacío local comercial" del sótano 1º del proyecto, dejándolos libres, vacuos y expeditos a disposición de APARCAMIENTOS IC GÓMEZ ULLA S.L. en el plazo de 8 días hábiles.
- c) D. MANUEL NÚÑEZ ARIAS, respecto del local que éste ocupa sito en el parking construido en la Calle Venezuela, con fachada a la zona de rodadura de la Calle Simón Bolívar de Vigo, de la superficie de 111,48 m2, esto es, los locales de las superficies de 64,20 m2 situados en el sótano 1º y 65,55 m2 situados en el sótano 2º del proyecto dejándolos libres, vacuos y expeditos a disposición de APARCAMIENTOS IC GÓMEZ ULLA S.L. en el plazo de 8 días hábiles.
- d) Y de quienes en el momento del lanzamiento ocupen los mismos.
- e) Con expresa imposición de costas.

TERCERO: Dado traslado del escrito de demanda a la Administración demandada para que lo contestara, presentó escrito de contestación a la demanda, en el que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que considera de aplicación, termina solicitando que se dicte sentencia por la que se desestime la demanda, con imposición de costas a la demandante.

La entidad DISTRIBUCIONES SALRUBBER S.L. presentó escrito de contestación a la demanda, en el que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que considera de aplicación, termina solicitando que se dicte sentencia por la que se desestime el recurso, con imposición de costas a la demandante.

TECNOLOGÍA VIGUESA S.A. presentó escrito de contestación a la demanda, en el que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que considera de aplicación, termina solicitando que se dicte sentencia por la que se desestimen las pretensiones de la demanda, declarando no haber lugar



al desahucio administrativo postulado respecto a dicha parte con imposición de costas a la demandante.

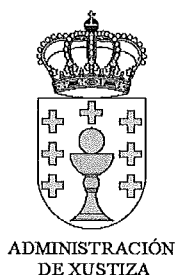
D. ADOLFO-ANTONIO NÚÑEZ ROMÁN presentó escrito de contestación a la demanda, en el que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que considera de aplicación, termina solicitando que se dicte sentencia por la que se desestime el recurso, declarando no haber lugar al desahucio administrativo postulado respecto a dicha parte, con imposición de costas a la demandante.

CUARTO: Por Decreto se acordó fijar la cuantía del recurso como indeterminada, y mediante auto se dispuso recibir el procedimiento a prueba. Practicada la prueba admitida, consistente en documental, y tras el trámite de conclusiones, se declararon los autos conclusos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: El objeto del presente recurso contencioso-administrativo viene constituido por la impugnación del Acuerdo de la Xunta de Gobierno Local del Concello de Vigo de 4 de julio de 2014 por el que se desestima la solicitud formulada por la entidad APARCAMIENTOS IC GÓMEZ ULLA S.L. en fecha 28 de junio de 2012 interesando el desahucio administrativo de los locales que componen la concesión administrativa para la construcción y explotación de dos estacionamientos subterráneos para vehículos automóviles situados en las Calles Venezuela y Coruña en Vigo y el consecuente lanzamiento de D. Adolfo Núñez Román y la entidad TECNOLOGÍA VIGUESA S.A., a quienes dicen traer título de ésta y de D. MANUEL NÚÑEZ AFRIAS, respecto de los locales sitos en las Calles Venezuela y Coruña.

La actora alega que es la actual titular de la concesión administrativa para la construcción y explotación de los estacionamientos subterráneos para vehículos automóviles situados en las Calles Coruña y Venezuela. Este extremo ya se consideró acreditado en la sentencia de este Juzgado nº 204/2013 de 4 de diciembre de 2013, recaída en el procedimiento ordinario 377/2012 que sirve de antecedente a este procedimiento, a partir de los siguientes documentos: en primer lugar, la escritura de 26 de abril de 2010 por la que adquiere de "Inmogestora Hispánica del Suelo S.L." el derecho de remate respecto a la concesión administrativa que se había producido a medio de auto de 22-3-2010 en el marco del procedimiento cambiario 714/2007 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia 9 de Vigo a instancia de Inmogestora Hispánica del Suelo S.L." frente a Conycase .SL. y otros, habiendo sido Conycase S.L. en su momento la adjudicataria de la concesión; en segundo lugar, el auto de 17 de junio de 2010 dictado por el Juzgado de 1ª Instancia nº 9 de Vigo, en el Juicio Cambiario 714/2007, seguido contra INMONUAR S.L., Manuel Núñez Arias y CONYCASE S.L., por el

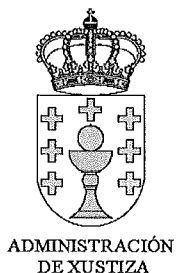


que se le adjudica a la actora la referida concesión administrativa para la construcción y explotación de los aparcamientos subterráneos sitos en la Plaza de Fernando el Católico, Rúa Venezuela y Rúa Coruña; y en tercer lugar el acuerdo de la Xunta de Gobierno Local del Concello de Vigo de 14 de marzo de 2011 por el que se autoriza la cesión, a favor de la sociedad APARCAMIENTOS IC GÓMEZ ULLA S.L., de la referida concesión administrativa. El recurso contencioso-administrativo contra dicho acuerdo municipal de 14 de marzo de 2011 fue desestimado por sentencia de este Juzgado de 19 de febrero de 2013, dictada en el procedimiento ordinario 146/2011, cuya firmeza se declaró el 30 de abril de 2013.

Los parkings de las Calles Coruña y Venezuela, respecto de los que la actora es titular -por lo expuesto- de la concesión administrativa de explotación, cuentan con locales que están destinados a zona comercial, ocupados por diversas personas y entidades, identificadas en la demanda. La actora tomó posesión de los inmuebles en fechas 27 y 29 de junio de 2011, pero no se le pudo hacer entrega de los citados espacios comerciales, ocupados por terceros cuyo desahucio y lanzamiento constituye la pretensión formulada en vía administrativa y en la demanda.

En el anterior procedimiento jurisdiccional se estimó parcialmente el recurso contencioso administrativo, presentado por APARCAMIENTOS IC GÓMEZ ULLA S.L. contra la desestimación por silencio administrativo de la pretensión de desahucio administrativo formulada por la demandante a medio de escrito presentado en el Concello de Vigo en fecha 28 de junio de 2102 y se anuló dicha desestimación presunta, condenando al Concello de Vigo a incoar el procedimiento administrativo de desahucio, al objeto de resolver, previa audiencia de los interesados, sobre la declaración de extinción o caducidad de los títulos que otorgan el derecho de utilización de los bienes de dominio público integrantes de la concesión administrativa de la que la actora es titular, y sobre las demás cuestiones que procedan conforme al artículo 58 y 59 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas; sin prejuzgar en aquella sentencia el sentido de la resolución del procedimiento administrativo que se debía tramitar. El acto objeto de recurso en el presente procedimiento jurisdiccional responde a la resolución del procedimiento tramitado por el Concello en cumplimiento del mandato contenido en la precitada sentencia, que no prejuzgaba la procedencia/improcedencia del desahucio interesado por la demandante, desahucio que es nuevamente solicitado por la demandante en el presente procedimiento jurisdiccional.

SEGUNDO: Las facultades, prerrogativas o potestades exorbitantes de que disponen por el ordenamiento jurídico las Administraciones Públicas con respecto a sus bienes y derechos, en unos casos vienen articuladas como un



componente defensivo de la permanencia de la propiedad, en tanto que en otros casos lo que se defiende es la posesión. Dentro de este grupo de potestades se encuentran las facultades y prerrogativas determinadas con carácter general en el artículo 41.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), en particular la de "desahuciar en vía administrativa a los poseedores de los inmuebles demaniales, una vez extinguido el título que amparaba la tenencia", potestad reconocida en el apartado d) de dicho precepto.

De conformidad con el artículo 58 de la LPAP las Administraciones públicas podrán recuperar en vía administrativa la posesión de sus bienes demaniales cuando decaigan o desaparezcan el título, las condiciones o las circunstancias que legitimaban su ocupación por terceros.

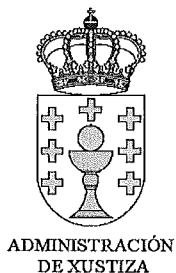
El modo de ejercicio de esta potestad se regula en el artículo 59, que dispone lo siguiente:

"1. Para el ejercicio de la potestad de desahucio será necesaria la previa declaración de extinción o caducidad del título que otorgaba el derecho de utilización de los bienes de dominio público.

2. Esta declaración, así como los pronunciamientos que sean pertinentes en relación con la liquidación de la correspondiente situación posesoria y la determinación de la indemnización que, en su caso, sea procedente, se efectuarán en vía administrativa, previa instrucción del pertinente procedimiento, en el que deberá darse audiencia al interesado.

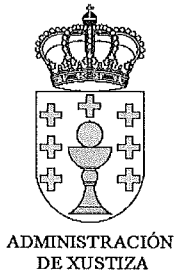
3. La resolución que recaiga, que será ejecutiva sin perjuicio de los recursos que procedan, se notificará al detentador, y se le requerirá para que desocupe el bien, a cuyo fin se le concederá un plazo no superior a ocho días para que proceda a ello."

A la vista de los indicados preceptos debe concluirse que el lanzamiento pretendido por la actora sólo puede articularse jurídicamente mediante el ejercicio de una potestad administrativa, y dicho ejercicio requiere inexcusablemente la concurrencia de varios presupuestos: primero, ha de incoarse un procedimiento administrativo en el que, previa audiencia a los ocupantes de los locales, se declare la extinción o caducidad de los títulos que amparaban la tenencia de los inmuebles; y en segundo lugar, debe dictarse una resolución administrativa que resuelva sobre la liquidación de la situación posesoria y el eventual derecho a indemnización de los ocupantes. Sólo una vez que se hayan verificado esos presupuestos procedimentales puede la Administración acordar el desahucio, requiriendo a los ocupantes el desalojo y sólo, en último término, si éste no se produce voluntariamente en el plazo establecido, podrá la adopción de medidas de ejecución forzosa para hacer efectivo el lanzamiento.



A diferencia de lo que sucedía en los autos de procedimiento ordinario 377/2012, en que la actora interesaba directamente el desahucio y lanzamiento sin que el Concello hubiera incoado el procedimiento administrativo oportuno para oír a los ocupantes sobre la caducidad o extinción de sus títulos (o en su caso, sobre su ineficacia para legitimar la continuidad de la tenencia), en este caso, y en cumplimiento de la sentencia dictada en aquel procedimiento ordinario, el Concello ha tramitado el procedimiento procedente para oír a los ocupantes y resolver sobre la declaración de extinción o caducidad de los títulos que amparan su posesión de los locales que forman parte de la concesión administrativa, y analiza dichos títulos, rechazando la pretensión actora sobre la ineficacia de los mismos. Esta pretensión de la demandante se basa en el hecho de haberse producido la transmisión de los locales sin autorización administrativa y sin prestación de las oportunas garantías, con vulneración de lo dispuesto en el pliego de condiciones que rige la concesión. Considera el Concello de Vigo que el artículo 7º del pliego de condiciones no es de aplicación a las cesiones de derechos de uso de las plazas de garaje y locales comerciales. Por ello en el marco del presente procedimiento jurisdiccional debe realizarse un análisis de los títulos que amparan la posesión de los locales comerciales integrantes de la concesión administrativa de explotación de los aparcamientos subterráneos, a los efectos de resolver si los mismos son suficientes para amparar esa posesión o si por el contrario resulta procedente declarar su extinción o caducidad y, por ende, decretar el desahucio interesado por la actora, actual titular de la concesión.

TERCERO: La parte demandante alega que una vez que toma posesión en fechas 27 y 29 de junio de 2011 respecto de un local de la superficie de 163 m² en el aparcamiento sito en la Calle Coruña y de 8 locales más situados en el aparcamiento de la Calle Venezuela, un representante de la compañía compareció ante el Notario César M. Fernández Casqueiro Domínguez, y a medio de actas levantadas bajo los números 744, 754 y 768 de su protocolo comunicó a quienes ocupaban los locales el cambio operado en la titularidad de la concesión administrativa para que desde tal fecha entiendan subrogada a la actora en la titularidad de la concesión administrativa y por tanto de los referidos locales. Ya en aquel momento, y en la actualidad, la actora consideraba que los ocupantes de los locales a los que se contrae la demanda eran poseídos por terceros ajenos a la actora en virtud de negocios otorgados contraviniendo las normas administrativas, tal y como se hace constar en la escritura de cesión otorgada a favor de APARCAMIENTOS IC GÓMEZ ULLA S.L. en fecha 26 de abril de 2010 y más

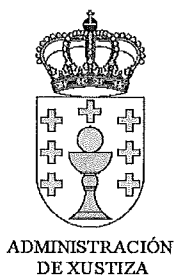


concretamente en la página obrante al folio 109 vuelto in fine del expediente administrativo.

Después de exponer las contestaciones a los requerimientos realizados que se efectuaron por los ocupantes de los locales y los títulos esgrimidos por los mismos, la actora acaba concluyendo que ninguno de ellos ostenta título válido alguno que les habilite para estar en posesión de los locales o para arrendarlos o subarrendarlos, ya que todas las cesiones se efectuaron prescindiendo total y absolutamente del procedimiento y los requisitos previstos en el pliego de condiciones que rige la concesión administrativa y en la ley. Ninguno de ellos solicitó ni obtuvo del Concello de Vigo autorización para la cesión, como exige el pliego de condiciones económicas, técnicas y administrativas que rige la concesión y además establece el artículo 128.5 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, ni tampoco se otorgaron las pertinentes garantías. Considera la demandante que existe una ocupación ilícita del dominio público por parte de terceros, sometida al Derecho administrativo y no al Derecho Civil, por lo que no es preciso que el Concello de Vigo acuda a los tribunales del orden civil para efectuar los lanzamientos que solicita la parte actora; e interpreta el artículo 7 del pliego de condiciones que rige la concesión administrativa, alegado por el Concello, en el sentido de considerar que es requisito imprescindible para dar validez a cualquier transmisión de derechos en favor de terceros el previo aviso, comunicación y autorización por parte del Concello, que se producirá cuando éste compruebe que se reúnen las condiciones y garantías análogas a las exigidas al adjudicatario. Como en ninguna de las cesiones se cumplieron tales previsiones, no se valoraron las condiciones ni se exigió ninguna garantía, siendo incluso el Concello desconocedor de esas cesiones, se incumplen, a juicio de la actora los requisitos del pliego de cláusulas administrativas y el artículo 128.5 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (RSCL).

CUARTO: El esclarecimiento de la cuestión litigiosa exige analizar los títulos que amparan la posesión por terceros de los locales que forman parte de la concesión administrativa de construcción y explotación de estacionamientos subterráneos para vehículos automóviles y determinar si en dichos títulos concurre alguna causa de caducidad o extinción.

En cuanto a la extinción, conviene precisar que, sin perjuicio de lo que más adelante se expondrá, la actora no alega que el derecho otorgado por los contratos suscritos por los actuales poseedores de los locales integrantes de la concesión -en virtud de acuerdos con anteriores titulares de la concesión administrativa adquirida por la actora en el año 2010 como consecuencia de la cesión del remate efectuada a su favor por la ejecutante



del procedimiento cambiario seguido contra la anterior concesionaria CONYCASE- se haya extinguido por transcurso del tiempo establecido en los contratos o por alguna circunstancia sobrevenida a su firma que haya determinado su resolución (por ejemplo, falta de pago de la renta o precio convenidos por la cesión), sino que la base fundamental de la demanda es el alegato de la nulidad de dichos títulos y consiguiente ineficacia para amparar la posesión por los terceros que han suscrito esos contratos, por haberse firmado los mismos incumpliendo las condiciones de pliego rector de la concesión y del RSCL. La resolución de este alegato requerirá el análisis de las condiciones en que fueron otorgados tales títulos de los terceros ocupantes o poseedores de los locales y la valoración de si las mismas representaron o no una vulneración de las normas rectoras del pliego rector de la concesión y del RSCL, y si dicha vulneración comporta la nulidad de los títulos de los terceros y por ello su ineficacia en orden a legitimar la continuidad de su posesión.

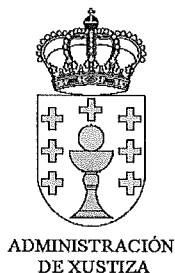
QUINTO: La naturaleza de la concesión administrativa de la que es titular actualmente la actora, según el pliego de condiciones rector de la misma -escritura pública de 29 de septiembre de 1989, artículo 2º-, es la propia de la concesión administrativa conjunta de obras y servicio público a que se refiere el artículo 114.2 a) del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955, precepto que dispone lo siguiente

"1. Los servicios de competencia de las Entidades locales podrán prestarse mediante concesión administrativa, salvo en los casos en que esté ordenada la gestión directa.

2. La concesión podrá comprender:

a) la construcción de una obra o instalación y la subsiguiente gestión del servicio a que estuvieren afectas (...)"

Una vez concluida en el pasado la construcción de la obra, la parte subsistente y relevante de la concesión de servicio público cuya titularidad adquirió la actora se refiere a la gestión y explotación del servicio público por su parte como concesionaria. Dicho servicio público es el de estacionamiento subterráneo, cuya explotación se puede producir total o parcialmente mediante alguna de estas modalidades: cesión permanente de plazas de aparcamiento y alquiler (horario y mensual), conforme a los artículos 33 y siguientes del pliego de condiciones rector de la concesión, relativos a la explotación del aparcamiento. Los locales comerciales ocupados por terceros cuyo lanzamiento interesa la demandante como actual concesionaria forman parte de las obras construidas para la gestión y explotación de ese servicio, estando previsto en el pliego la posibilidad



de un espacio comercial complementario del espacio dedicado a estacionamiento, respecto al cual solo se indica el porcentaje máximo de superficie del garaje-aparcamiento que puede ocupar y la posibilidad de desarrollar en el mismo un uso comercial, previendo un canon a percibir por el Concello, sin mayores especificaciones en cuanto a la forma de explotación de ese uso comercial.

SEXTO: El análisis de los títulos que amparan la posesión de los terceros ocupantes de los locales comerciales que forman parte de las obras construidas en el marco de la concesión administrativa de construcción y explotación de estacionamientos subterráneos en las Calles Coruña y Venezuela pone de manifiesto lo siguiente:

1) La ocupación actual del local comercial por D. ADOLFO ANTONIO NÚÑEZ ROMÁN en el ámbito de la concesión del estacionamiento subterráneo de la Calle Coruña se encuentra amparada por la escritura denominada "cesión de uso de concesión administrativa" otorgada en fecha 9 de marzo de 2001 por CONYCASE S.L. (entidad que ostentaba la titularidad de la concesión administrativa antes de la adquisición de la actora, verificada como consecuencia del procedimiento cambiario seguido contra CONYCASE a instancias de su acreedor y de la subasta de dicha concesión y la cesión de remate verificada a favor de la actora en el procedimiento de ejecución civil) a favor de D. ADOLFO ANTONIO NÚÑEZ ROMÁN. Se estipula en dicha escritura una cesión de uso de dicho local a favor del Sr. Núñez Román por plazo de "37 años que coincidirá con el final de la concesión" a cambio de un precio cierto que el Sr. Núñez Román se compromete a abonar y que efectivamente abonó, según la prueba documental aportada.

2) En cuanto a la ocupación de los locales comerciales integrados en la concesión de construcción y explotación del aparcamiento subterráneo de la Calle Venezuela, consta acreditado documentalmente que CONYCASE S.L. (anterior concesionaria) otorgó en fecha 23 de diciembre de 1999 escritura de cesión de uso de los locales A, B, C, E, F y G pertenecientes a la concesión administrativa del aparcamiento subterráneo de la Calle Venezuela a favor de TECNOLOGÍA VIGUESA S.A., por el plazo que restaba desde su otorgamiento hasta el final de la concesión (38 años), a cambio de un precio cierto, apoderando a la cesionaria del uso TECNOLOGÍA VIGUESA S.A. tanto para la realización de obras que no afecten a la estructura del inmueble como para el cambio de actividad en los referidos locales.

También consta documentalmente acreditado que TECNOLOGÍA VIGUESA S.A. y SALRUBBER S.L. suscribieron contrato de arrendamiento para uso distinto al de vivienda en fecha 23 de septiembre de 2010, por el que la primera arrendó los locales antes referidos a la segunda, por plazo de cinco años,



prorrogables por plazos anuales a instancia de la arrendataria -con carácter obligatorio para la arrendadora- hasta la finalización de la concesión.

Asimismo se ha aportado el contrato de 1 de noviembre de 2010 de subarrendamiento o cesión parcial para uso distinto al de vivienda suscrito entre SALRUBBER S.L. y RECALVI S.L., por el que la primera, como arrendataria de los locales referidos cede o subarrienda el uso de parte de ellos a RECALVI S.L., concretamente una parte equivalente a una tercera parte indivisa de los locales, por el plazo de duración de un año de obligatorio cumplimiento para ambas partes con prórroga automática anual - salvo denuncia por cualquiera de las partes-, a cambio de una renta mensual.

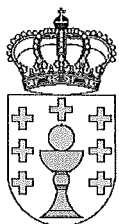
A la vista de la prueba practicada, no consta acreditado que la empresa NEUMÁTICOS BERBÉS S.L. tenga o haya tenido relación con ningún local de la concesión administrativa. Así lo indica dicha empresa, que en cumplimiento del requerimiento que le fue cursado, remite escrito en el que explica que la única vinculación existente con la mercantil SALRUBBER S.L. es que ambas pertenecen al mismo grupo de empresas, si bien mantienen la más perfecta independencia jurídica. En consecuencia, dicha empresa no pudo hacer aportación de la documentación que se le reclamaba (título otorgado en su favor por el cual ostenta una porción equivalente a las 2/3 partes de la superficie de los locales A, B, C, E, F, y G del parking de la Calle Venezuela y autorización municipal de la cesión), por la sencilla razón de no obrar en su poder.

En consecuencia, la afirmación de la actora de que SALRUBBER S.L. entregó la posesión material de 2/3 de la superficie de los locales del parking de la Calle Venezuela a la entidad NEUMÁTICOS BERBÉS S.L. está huérfana del soporte documental probatorio que acredite esa transferencia formalizada. En realidad, esa afirmación se basa en dos elementos, más de naturaleza fáctica que jurídica o formal: en primer lugar, en el hecho de que en el informe del ingeniero técnico industrial municipal de 27 de junio de 2013 se indique que en los locales se realiza actividad de taller "operando bajo la denominación de Neumáticos del Berbés" y en una zona lateral, una actividad comercial, de venta de productos para el automóvil y prendas de vestir, operando bajo la denominación de "Recalvi"; y en segundo lugar, el acta notarial de 29 de junio de 2011 en la que el Notario, a requerimiento de la actora, se constituye en uno de los locales del referido parking, indicando que el mismo gira bajo la denominación de NEUMÁTICOS BERBÉS perteneciente a la sociedad arrendataria "Neumáticos Berbés S.L.", atendiéndole allí un empleado.

Si se conjugan estos dos elementos, con la manifestación de la entidad "Neumáticos Berbés S.L." sobre la inexistencia del contrato de arrendamiento con SALRUBBER S.L. y la pertenencia de ambas al mismo grupo,



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE XUSTIZA

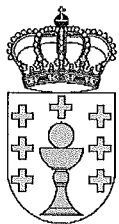
y con el contenido del informe de la Xefa da Área de Contratación e Novos Proxectos del Concello de Vigo de 4 de marzo de 2015 (folios 412 y 413 del presente procedimiento judicial, en el que se indica que los locales están ocupados por TECNOLOGÍA VIGUESA S.A. según obra al folio 375 del expediente), se puede concluir lo siguiente: no hay evidencia documental de la transmisión de 2/3 partes de la superficie de los locales de la entidad SALRUBBER S.L. a NEUMÁTICOS BERBÉS S.L., entendidas como personas jurídicas formalmente constituidas con personalidad propia y diferenciada, si bien, dada la pertenencia de esta última entidad al mismo grupo que la primera, es posible que la actividad que allí se haya desarrollado en algún momento pudiera haberse utilizado la denominación comercial NEUMÁTICOS DEL BERBÉS.

En cualquier caso, se trata de una cuestión irrelevante para el pleito que nos ocupa, ya que lo que aquí se enjuicia es el desahucio de los ocupantes y la nulidad o extinción de sus títulos, y no se acredita que a fecha de hoy la entidad mercantil NEUMÁTICOS DEL BERBÉS S.L. ocupe dicho local, y de hecho ésta lo niega y no defiende ostentar ningún derecho de uso del local, de lo que resulta que esas 2/3 partes de la superficie estarían ocupadas formalmente por SALRUBBER S.L., que es la que tiene el título que ampara esa posesión. Además, y por lo que respecta al otro tercio de la superficie, parece que tampoco actualmente RECALVI S.L. ocupa el local, ya que en respuesta al requerimiento formulado ha manifestado que ya ha abandonado el local desde el año pasado, por lo que no lo ocupa ni de hecho ni de derecho, admitiendo que no puede exhibir título que le faculte para la ocupación, porque de hecho no lo ocupa.

En consecuencia, respecto a la totalidad de los locales arrendados por TECNOLOGÍA VIGUESA S.A. a SALRUBBER S.L. la posesión inmediata ha de ser atribuida a ésta, ya que ninguna de las entidades a las que se le habría subarrendado el uso de la superficie de los locales consta en la actualidad que los ocupen, razón por la cual lo que hay que valorar es la suficiencia de los títulos de TECNOLOGÍA VIGUESA S.A. y SALRUBBER S.L., que son las únicas entidades que defienden la existencia de derechos de uso en relación con los mencionados locales y que son las interesadas con las que habrían de entenderse las actuaciones relativas al desahucio y posterior lanzamiento (carece de sentido y utilidad pronunciarse sobre la insuficiencia de los títulos posesorios y consecuente lanzamiento de entidades mercantiles que ni consta a día de hoy que ocupen físicamente los locales ni alegan jurídicamente la existencia de ningún derecho a poseerlos y a desarrollar actividad en los mismos, negando no solo la ocupación efectiva sino el propio derecho a poseerlos, por lo que la pretensión de la actora ha de enjuiciarse en relación con las entidades mercantiles que sí defienden la titularidad de un derecho de uso de los locales y que se oponen a su desalojo, esto es, TECNOLOGÍA VIGUESA S.A. y SALRUBBER S.L.,



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

que son las que alegan la posesión mediata e inmediata y defienden sus derechos de uso).

3) Finalmente, y por lo que se refiere al local del parking construido en la calle Venezuela, que la parte actora afirma que es ocupado por D. MANUEL NÚÑEZ ARIAS, consta a los folios 171 y siguientes del expediente administrativo una escritura en fecha 21 de diciembre de 1998, de reconocimiento de deuda y cesión, otorgada por OBRAS, TENDIDOS Y CAMINOS S.A. (OTECA) a favor de D. MANUEL NÚÑEZ ARIAS. Consta en dicha escritura que la primitiva concesionaria VIGO PARKING S.A. hizo cesión permanente a la entidad OTECA de dichos locales, los cuales a su vez son cedidos y transmitidos por OTECA al Sr. Núñez Arias en compensación de la deuda que OTECA reconoce que mantiene con él, otorgándole la titularidad plena y dominical. No consta acreditado que actualmente este local esté ocupado físicamente por el Sr. Núñez Arias (cuyo domicilio se desconoce y que no ha podido ser localizado ni tampoco compareció al expediente administrativo) o por otra persona.

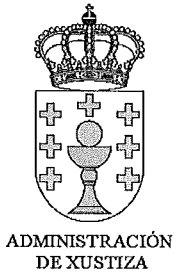
SÉPTIMO: La valoración de los títulos descritos en el fundamento anterior en los apartados 1) y 2) pone de manifiesto la existencia de cesiones de uso de locales acordadas por la anterior concesionaria a favor de D. ADOLFO NÚÑEZ ROMÁN y de TECNOLOGÍA VIGUESA, y una arrendamiento de determinados locales por parte de TECNOLOGÍA VIGUESA a favor de SALRUBBER S.L. No se trata de cesiones de la concesión administrativa como tal, ni por su naturaleza (no alteran la titularidad de la concesión por parte de CONYCASE, no implicando ninguna subrogación de los cesionarios del uso en la posición jurídica de la concesionaria), ni por su contenido (circunscrito a determinados locales y no a toda la concesión), ni por sus efectos (mera cesión de uso) , y por ello no les resulta aplicable la exigencia de previa anuencia de la Corporación contenida en el artículo Séptimo del pliego de condiciones rector de la concesión, referido literalmente a la "renovación por cesión de los derechos del concesionario a otra persona natural o jurídica", cuya admisibilidad se condiciona a que "el nuevo concesionario" reúna, a juicio del Ayuntamiento, condiciones y garantías análogas al adjudicatario". En ninguno de los casos mencionados, ni tampoco en el del Sr. Núñez Arias, existe renovación de la titularidad de la concesión, ni nuevo concesionario. El concesionario, antes y después de las cesiones de uso, siguió siendo el mismo, y ninguno de los cesionarios del uso de locales se subrogó en la posición de dicho concesionario.

La necesidad de anuencia del Concello responde a la propia lógica de la contratación administrativa, ya que la adjudicación de la gestión del



servicio de aparcamiento subterráneo se produce tras la previa valoración de las ofertas presentadas por las empresas que concurren como licitadoras para lograr la concesión de la construcción y gestión del aparcamiento, de tal forma que no puede cambiar la identidad del concesionario sin que el Concello realice un nuevo proceso de valoración de la idoneidad de la empresa que pretenda subrogarse en los derechos y obligaciones de la empresa que resultó adjudicataria de la concesión. Esta lógica es la que justifica, por ejemplo, que la eficacia de la adquisición de la concesión por la actora como consecuencia de la adjudicación conseguida tras la subasta de la misma y la cesión del remate verificada en su favor solo se produjera cuando el Concello resolvió expresamente en el año 2011 sobre la autorización de la transmisión de la concesión de CONYCASE a la actora. Pero ni en el artículo 7 del pliego de la concesión ni en ninguna otra parte de dicho pliego rector se regula la forma de explotación de los locales comerciales integrados dentro de las obras construidas por la concesionaria, ni se establece que la cesión del uso de dichos locales comerciales haya de estar condicionada por ninguna autorización previa del Concello de Vigo. Y no se puede aplicar analógicamente la previsión del artículo 7 a meras cesiones de uso de locales comerciales integrados dentro de los parkings gestionados en concesión por la actora ya que no concurre identidad de razón: una cosa es subrogarse en la posición del concesionario, adquiriendo sus derechos y deberes, en relación con la gestión del servicio público, y otra bien distinta es adquirir un derecho de uso de un local comercial que forma parte de la obra construida en el marco de esa concesión, de tal forma que ese cesionario del uso no asume ninguna relación directa con la Administración municipal, y la concesionaria, que sigue siendo la misma, es la que sigue ostentando la misma responsabilidad ante el Concello por la gestión del servicio y los mismos derechos atribuidos al concesionario por el pliego y el RSCL. Por ello, el motivo que determina que el Concello haya de autorizar una cesión de la concesión, en cuanto implica un cambio en la personalidad del concesionario responsable de la gestión del servicio público, no concurre en la mera cesión del uso de los locales comerciales que formaron parte de la obra de construcción de los aparcamientos, ya que esa cesión de uso no altera la posición y responsabilidad del concesionario ante el Concello, que sigue siendo la misma.

Por otra parte, tampoco se vulnera el artículo 128.1 apartado 5º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, ya que dicho precepto establece como obligación del concesionario la de *"ejercer por sí la concesión y no cederla o traspasarla a terceros sin la anuencia de la Corporación, que sólo podrá autorizarla en las circunstancias que señala el párrafo 2 del artículo 52 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales"*; y en este caso la mera cesión de uso de los locales



comerciales integrados en la obra construida por la concesionaria primitiva en nada supone que la actora se vea impedida de ejercer por sí la concesión, ni tampoco supuso que la anterior concesionaria CONYCASE dejase de ejercer por sí la concesión, referida al servicio público de estacionamiento subterráneo en cualquiera de las modalidades previstas en el pliego.

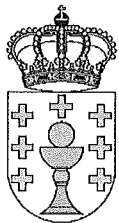
Los locales comerciales forman parte de la concesión, en cuanto espacio integrado en el proyecto de la obra construida por el concesionario, como espacio destinado a un uso complementario del propio de estacionamiento que define el servicio público gestionado por concesión, pero su destino es un uso comercial cuya explotación no es propiamente la gestión del servicio público que integra el objeto de la concesión otorgada a VIGO PARKING y que actualmente es de la titularidad de la actora. Y por ello no se regulan en el pliego de la concesión las condiciones de explotación de dicha zona comercial integrada dentro de la obra cuya construcción se adjudicó a VIGO PARKING con el mismo grado de exhaustividad que las condiciones de explotación de las plazas de aparcamiento: el estacionamiento es el servicio público al que está afecta la parte principal de la obra adjudicada al primitivo concesionario, servicio cuya gestión integra el objeto del contrato; mientras que el uso comercial no integra en puridad el servicio público cuya gestión se encomienda al concesionario, sino que es una forma de explotación de los locales comerciales que el pliego rector de la concesión admitía como previsión del proyecto de obras, siempre y cuando no superase el 10% de la superficie destinada a garaje, con el límite máximo de 1000 m², sobre cuyo destino comercial nada se prevé en el pliego -por ser ajeno al servicio público que justifica la adjudicación de la construcción de la obra y la gestión del servicio a ella afecto, es decir, el de estacionamiento subterráneo de vehículos-.

En consecuencia, debe considerarse conforme a Derecho la interpretación realizada por el Concello de Vigo, cuando considera que la cesión de uso de esas zonas de actividad comercial complementaria integradas dentro del proyecto de construcción de los aparcamientos subterráneos no está condicionada por los mismos requisitos que la cesión de la concesión como tal, cesión que para ser tal tendría que abarcar la totalidad de las obras de todos los aparcamientos subterráneos que integran la concesión, con todos sus locales integrados para el uso comercial complementario y la explotación de todas las plazas de aparcamiento, con la transferencia de la totalidad de los derechos y obligaciones concesionales, en particular y especialmente los relacionados estrictamente con la gestión del servicio público.

En consecuencia, la explotación comercial de los locales pertenecientes a las obras proyectadas para la construcción de los



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE XUSTIZA

aparcamientos subterráneos, sea por el propio concesionario, sea mediante arrendamiento o cesión de su uso a terceros para el desarrollo de actividades comerciales, no puede entenderse sujeta a la autorización previa del Concello, ni a exigencia de garantías:

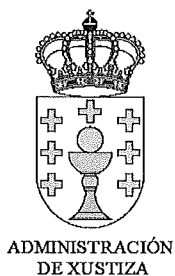
- por no preverse en el pliego de la concesión,

- por no responder a una verdadera cesión de la concesión (el concesionario-cedente del uso sigue manteniendo después de la cesión de uso del local los mismos derechos y obligaciones propios de la concesión que le fue adjudicada y sigue respondiendo ante el Concello de la gestión del servicio público encomendado, no guardando los cesionarios del uso de locales ningún vínculo jurídico con el Concello ni asumiendo ante éste ninguna responsabilidad y sin que tampoco adquieran ningún derecho ante el Concello),

-y porque en realidad no está en juego con las cesiones de uso de los locales comerciales ni el interés público ni el servicio público para cuya gestión se adjudica el contrato en cuestión de concesión de obra y servicio público, sino una mera explotación comercial de locales incluidos dentro de unas determinadas obras de construcción cuyo fin principal es el estacionamiento, que es el servicio por cuya gestión adecuada debe velar el Concello.

Dicho en otros términos: el Concello debe conocer en todo momento quién gestiona un servicio público de competencia municipal, verificar que reúne todas las garantías para el adecuado desarrollo del servicio público y condicionar a una autorización expresa municipal los cambios en la titularidad del responsable de la gestión del servicio público; estas mismas condiciones y garantías, en cambio, no serán exigibles a quien se limita a desarrollar una actividad comercial en un local, sin que el mero hecho de que dicho local se encuentre integrado en la obra construida por el concesionario con la finalidad de gestionar y explotar el servicio público de estacionamiento determine la necesidad de que el usuario de dicho local comercial reúna requisitos distintos a los que debe reunir cualquier persona física o jurídica que desarrolle una actividad comercial en un local, requisitos que se deben entender cumplidos con la licencia de actividad y que en nada afectan a la gestión del servicio público que se decide gestionar mediante concesión.

Por otra parte, aún en el caso de que se pudiese aplicar analógicamente la previsión del pliego rector de la concesión sobre la cesión de los derechos del concesionario a la cesión de uso de los locales comerciales a terceros, condicionándola a una autorización municipal -a los meros efectos dialécticos-, la cesión incontestada de dicho uso por el anterior concesionario no hubiera comportado en ningún caso el efecto que pretende el actor (esto es, la ineficacia o nulidad de dichas cesiones y la posibilidad del lanzamiento de los ocupantes), sino la caducidad de la



propia concesión, lo que afectaría a la posición de la anterior concesionaria CONYCASE, que si se considerase que incumplió sus obligaciones con las cesiones de locales se podría haber visto privada de su condición de concesionario con la caducidad de la propia concesión, y sus efectos inherentes establecidos en el artículo 137 del RSCL: el cese en la gestión del concesionario, la incautación de los elementos de la empresa afectos al servicio, para asegurar la prestación del mismo y la convocatoria de licitación para adjudicar nuevamente la concesión.

En el sentido expuesto, el artículo 43.1 d) del pliego de condiciones de la concesión establece como causa de caducidad de la concesión (con los efectos que se acaban de reseñar) el supuesto de cesión, transferencia, novación de la concesión o de la titularidad de cualquiera de los bienes inmuebles afectos a ella, sin preaviso, comunicación y autorización del Concello.

Todo lo expuesto pone de manifiesto que la mera ausencia de autorización municipal en las cesiones de uso de locales no puede determinar ni la nulidad, ni la caducidad ni la extinción de dichos contratos y el consecuente lanzamiento de los ocupantes amparados por los mismos, por dos motivos: primero, porque no era necesaria esa autorización; y segundo, porque, en el caso de que se hubiera producido una cesión sin cumplir un preaviso, comunicación y autorización municipal preceptivos, la consecuencia sería la caducidad de la concesión y que el propio concesionario se vería privado de sus derechos, cesando en la gestión como consecuencia de la caducidad de la propia concesión y procediéndose a nueva adjudicación de la misma.

Ahora bien, esta caducidad no se produce de forma automática ni implícita sino que hubiera requerido de la tramitación de un procedimiento y de una resolución expresa que así la hubiese declarado, declarando el cese en la gestión del concesionario incumplidor, lo cual nunca se llegó a producir. Esto pone de manifiesto la irrelevancia de las circunstancias aducidas por la actora para fundamentar su pretensión de desahucio de los ocupantes de los locales: se basa en el presunto incumplimiento de las normas administrativas del pliego de la concesión y del RSCL que no existió, y que en el caso de que hubiera existido lo que hubiera determinado sería la procedencia de declarar la caducidad de la concesión (en su totalidad) adjudicada a CONYCASE y cesar a ésta en la gestión del servicio. Como dicha declaración de caducidad no se llegó a producir en su momento, antes de que CONYCASE se viese privada de su condición de concesionaria por la subasta de la concesión y la adjudicación de la misma a la actora, no se puede ahora evaluar la conducta de CONYCASE como incumplimiento determinante de caducidad; y si ello fuera posible jurídicamente, y fuese posible jurídicamente aceptar el planteamiento de la demandante -lo que no es el caso- la consecuencia sería indeseable para la



actora, ya que si fuera posible jurídicamente declarar retroactivamente la caducidad de la concesión adjudicada a CONYCASE -lo que tampoco es el caso, ya que solo se puede declarar la caducidad de la concesión por incumplimiento contractual de quien sea concesionario en cada momento, y no por un incumplimiento pasado de quien no es ya concesionario ni por tanto puede cesar en una gestión que ya no tiene- la consecuencia sería que la propia actora se vería privada de la condición de concesionaria, ya que su derecho trae causa de la propia CONYCASE, de tal forma que si se considera caducada la concesión de ésta, por incumplimientos previos al proceso cambiario seguido contra CONYCASE, la actora no habría podido adquirir la titularidad de la concesión como consecuencia de la cesión de remate derivada de la subasta celebrada para la enajenación de la concesión atribuida a CONYCASE. En suma, la caducidad de la concesión adjudicada a CONYCASE determinaría que la actora no estaría legitimada para instar el desahucio, ya que ella misma se vería privada de la titularidad que ha adquirido sobre dicha concesión. Y como este procedimiento conducente a declarar la caducidad de la concesión por presunto incumplimiento contractual de CONYCASE no se llegó nunca a tramitar, en el momento presente, en el que la titularidad de la concesión ya no le corresponde a esa entidad, carece de relevancia el examen de la hipotética concurrencia de dicho incumplimiento del pliego por parte de quien ya no es el concesionario.

En atención a los razonamientos expuestos debe valorarse cuál es la situación del título que ostenta el Sr. Núñez Arias. Este título, a diferencia de los otros que han sido analizados y valorados, comporta algo más que una mera cesión de uso limitada en el tiempo por el plazo de la concesión, al aludir literalmente la escritura de cesión otorgada en su favor a una cesión de titularidad plena y dominical del local. La cesión de titularidad de los inmuebles afectos a la concesión es causa de caducidad de la concesión en su conjunto, pero esta cesión de titularidad no la realiza CONYCASE directamente, sino otra empresa (OTECA) a la que VIGO PARKING S.A. -la primitiva concesionaria- había hecho cesión permanente de los locales. Por este motivo resulta intrascendente que esa cesión de titularidad pueda coincidir con una causa de caducidad de la concesión, en la medida en que obedece a una cesión realizada por un cesionario de la primitiva concesionaria y en su momento no se declaró la caducidad de la concesión adjudicada VIGO PARKING S.A. por dicha causa, cesando ese concesionario en la gestión por otros motivos.

OCTAVO: A partir de lo expuesto en los fundamentos anteriores se concluye que la circunstancia aducida por la actora en su demanda-ausencia de conocimiento y autorización municipal de las cesiones de los locales comerciales- no evidencia ni la caducidad ni la extinción de los títulos



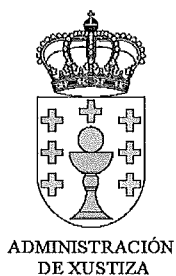
que amparan la posesión de los ocupantes de los locales comerciales, que existen y reflejan derechos de uso que siguen vigentes.

La alusión por la actora a las circunstancias del juicio cambiario seguido contra la anterior concesionaria CONYCASE S.L. y como consecuencia del cual se subastó la concesión y la actora adquirió la titularidad de la misma, tampoco evidencian ninguna causa de extinción de los títulos que amparan la posesión de los locales comerciales por parte de terceros. Debe destacarse a este respecto que la subasta de la concesión y posterior adjudicación a la actora no es causa de extinción por sí misma de los derechos de uso adquiridos por terceros de la anterior concesionaria, pudiendo continuar esos derechos en la medida en que la actora se subroga en la posición de la anterior concesionaria. De hecho, la propia actora comunicó a los poseedores de los locales el cambio en la titularidad de la concesión mediante acta notarial de 29 de junio de 2011, "para que desde esta fecha entiendan subrogada a la entidad "APARCAMIENTOS IC GÓMEZ ULLA SOCIEDAD LIMITADA" en la posición de la concesión y arrendadora de los locales (folios 429 y siguientes del expediente administrativo). Si la propia actora comunica a los poseedores de los locales el cambio de titularidad de la concesión para que la entiendan subrogada en la posición de arrendadora, debe concluirse que la demandante conocía la existencia de esos terceros poseedores de locales y aceptaba la continuidad de sus contratos, con el único cambio de que deberían considerar a la demandante como parte arrendadora, a partir de esa comunicación.

El conocimiento de la actora sobre la existencia de esos terceros poseedores se evidencia con anterioridad a su propia adquisición de la concesión, ya desde el mismo momento en que se verifica la cesión del remate a su favor, como se evidencia con la escritura de cesión de remate de 26 de abril de 2010 otorgada en su favor por la ejecutante del proceso cambiario seguido contra la anterior concesionaria, en la que la adjudicataria de la concesión administrativa que cedió el remate a favor de la actora y esta misma manifiestan lo siguiente en su página 17:

"3. la concesión administrativa descrita en la parte dispositiva del presente documento se encuentra integrada por plazas de aparcamiento así como por locales comerciales. La explotación de estos últimos han sido cedidos -contraviniendo normas administrativas- a terceros, según consta en los autos de juicio cambiario referido en el expositivo I del presente escrito".

La apreciación subjetiva de la actora sobre la existencia de contravención de normas administrativas contenida en la escritura por ella suscrita obviamente no acredita la existencia de tal contravención y mucho menos determina el efecto jurídico de extinción de la cesión de explotación de los locales. Repárese además en la terminología empleada en la escritura suscrita por la actora, en la que no se habla de cesión de la concesión,



sino de cesión de la explotación de los locales, lo cual evidencia el conocimiento por la actora no solo del hecho fáctico de la existencia de terceros ocupantes de los locales (extremo que la propia actora reconoce que se ponía de manifiesto en el juicio cambiario) sino que dicha ocupación obedecía a unas cesiones de explotación de los locales (lo que jurídicamente dista de una cesión de la concesión como tal).

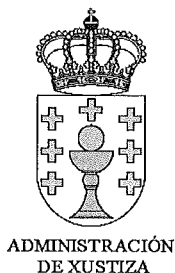
Desde la perspectiva puramente civil, para que la subasta de la concesión hubiese producido la extinción de los contratos que amparaban la tenencia de los locales por terceros ajenos a la concesionaria anterior tendría que haberse seguido el procedimiento previsto en el artículo 661.2 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, que faculta al ejecutante para **pedir que, antes de anunciarse la subasta, el tribunal declare que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en el inmueble**, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución. Dispone el mencionado precepto que la petición se tramitará con arreglo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 675 y el tribunal accederá a ella y hará, por medio de auto no recurrible, la declaración solicitada, cuando el ocupante u ocupantes puedan considerarse de mero hecho o sin título suficiente. En otro caso, declarará, también sin ulterior recurso, que el ocupante u ocupantes tienen derecho a permanecer en el inmueble, dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder al futuro adquirente para desalojar a aquéllos. Estas declaraciones se harán constar en el anuncio de la subasta.

En este caso ni se hicieron constar estas declaraciones, ni el ejecutante pidió que el tribunal declarase que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en el inmueble. Antes al contrario, consta en el anuncio de subasta de la concesión administrativa para la construcción y explotación de los tres aparcamientos subterráneos, la siguiente indicación: "no consta en el proceso si la concesión que se subasta se encuentra o no ocupada por personas distintas del ejecutado" (folio 554 del presente procedimiento contencioso-administrativo).

Por otra parte, y en relación con la ausencia de extinción de los títulos que amparan la posesión de los terceros ocupantes de los locales, cabe señalar que tampoco se siguió por el adquirente de la concesión el procedimiento establecido en el artículo 675 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, que dispone lo siguiente:

"1. Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado.

2. Si el inmueble estuviera ocupado, el Secretario judicial acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto, con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda.



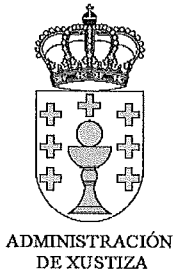
Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al Tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

3. La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el Secretario judicial dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El Tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieren sin justa causa.

4. El auto que resolviera sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda."

Ni los poseedores de los locales eran meros ocupantes de hecho, carentes de título (todos ellos tienen documentada la transferencia del uso de los locales mediante contratos civiles) ni tampoco se instó ante la jurisdicción competente (el juez civil que resuelve la subasta de la concesión administrativa en cuanto derecho transmisible y realizable de forma forzosa) la declaración de que los ocupantes carecían del derecho a ocupar el inmueble, lo cual impide apreciar que el mero cambio de titularidad en la concesión derivado de la subasta, desde la perspectiva puramente civil, pueda haber significado algún tipo de extinción de los títulos posesorios de los ocupantes de los locales. Y ello porque, de acuerdo con los términos del anuncio de subasta, los postores (y por ende la actora como cesionaria del remate) aceptaron que las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del ejecutante del proceso cambiario, continuarán subsistentes, aceptando la subrogación en la responsabilidad derivada de aquellos, si el remate se adjudica a su favor.

Esta asunción de las cargas y gravámenes anteriores y la subrogación en la responsabilidad derivada de los mismos fue aceptada por la actora tanto en la escritura de cesión de remate como en sus actos propios posteriores, al comunicar a los ocupantes el cambio de titularidad de la concesión y la subrogación de la actora en la posición de arrendadora. Todo ello evidencia que la subasta de la concesión y la adjudicación de la misma a la actora no tiene por sí misma virtualidad extintiva de los títulos que amparan la posesión de los locales por terceros, sin que la Administración municipal pueda acordar su desahucio por una nulidad en dichos títulos que



no fue esgrimida ante la jurisdicción civil, que es la competente para pronunciarse sobre la nulidad o validez de los contratos civiles o sobre su resolución.

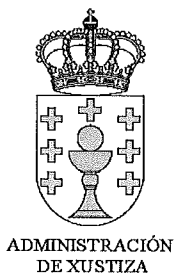
Téngase en cuenta que conforme a la LPAP para el ejercicio de la potestad de desahucio será necesaria la previa declaración de extinción o caducidad del título, pero ello no significa una atribución a la Administración de la potestad de declarar la nulidad de un contrato civil suscrito entre dos particulares. Procederá el desahucio si la Administración constata que respecto a un bien demanial la ocupación está amparada por un título que se ha declarado caducado o extinguido, pero este precepto no habilita a la Administración para realizar un juicio de validez de contratos civiles suscritos entre particulares sobre cesiones de uso o explotación de locales comerciales. La Administración no tiene más potestades que las atribuidas expresamente por el ordenamiento jurídico, y ello comporta que la declaración de caducidad o extinción de un título que ampare una posesión de un local comercial solo se podrá producir directamente por la Administración si se trata de un título administrativo que confiere ese derecho de ocupación, no de un contrato civil entre privados sobre la explotación comercial de unos locales (integrados en un conjunto arquitectónico afecto en su parte principal a la gestión de un servicio público, sin que esta afectación concorra en los locales), que es lo que ocurre en este caso.

Los locales comerciales forman parte de la obra construida para la gestión del servicio público de aparcamiento, pero su explotación responde a una dinámica comercial ajena a la gestión del servicio público de estacionamiento subterráneo. El conjunto arquitectónico o proyecto constructivo al que pertenecen está afectado al servicio público, pero los locales como tales no están afectados al servicio público, sino que su destino es la explotación comercial por parte del concesionario, explotación que no se condiciona en el pliego rector de la concesión a más requisitos que el abono de un canon por el concesionario, sin introducir ninguna regulación sobre los usos de dichos locales, habida cuenta de su carácter comercial y su desvinculación de la prestación del servicio de estacionamiento, cuya explotación sí se regula de forma pormenorizada.

Por ello, a falta de un pronunciamiento de la jurisdicción civil sobre la nulidad o la resolución de dichos contratos que amparan la tenencia por terceros de los locales comerciales, que tienen naturaleza civil, y por ende, sobre la extinción o la inexistencia del derecho de ocupación por los terceros que suscribieron esos contratos con la anterior concesionaria, o las empresas cuyos derechos de uso traen causa de ésta, no puede considerarse que se trate de títulos ni caducados ni extinguidos ni que la Administración tenga la potestad de pronunciarse en ejercicio de su autotutela sobre su validez ni sobre su extinción.



En atención a lo expuesto, no concurren los presupuestos para el desahucio y lanzamiento de los ocupantes, debiendo ser desestimada la demanda, declarando conforme a Derecho el acto recurrido.



NOVENO: De conformidad con el artículo 139 de la LJCA 29/1998, en la redacción dada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, en primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia, 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 este caso no procede hacer imposición de las costas procesales, en atención a la complejidad jurídica de las cuestiones suscitadas y la existencia de posibles dudas de derecho.

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

FALLO

Que debo **DESESTIMAR Y DESESTIMO** el recurso contencioso administrativo, presentado por APARCAMIENTOS IC GÓMEZ ULLA S.L. contra el Acuerdo de la Xunta de Gobierno Local del Concello de Vigo de 4 de julio de 2014 por el que se desestima la solicitud formulada por la entidad APARCAMIENTOS IC GÓMEZ ULLA S.L. en fecha 28 de junio de 2012 interesando el desahucio administrativo de los locales que componen la concesión administrativa para la construcción y explotación de dos estacionamientos subterráneos para vehículos automóviles situados en las Calles Venezuela y Coruña en Vigo y el consecuente lanzamiento de D. Adolfo Núñez Román y la entidad TECNOLOGÍA VIGUESA S.A., a quienes dicen traer título de ésta y de D. MANUEL NÚÑEZ ARIAS, respecto de los locales sitos en las Calles Venezuela y Coruña, Y DECLARO la conformidad a Derecho de la Resolución recurrida.

No ha lugar a la imposición de las costas procesales.

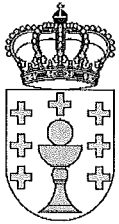
Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma pueden interponer recurso de apelación, que deberá presentarse en este Juzgado en el plazo de quince días contados desde el siguiente a su notificación y del que conocerá la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia.

Para la interposición de dicho recurso de apelación será precisa la consignación como depósito de 50 euros en la cuenta de depósitos y



consignaciones que este Juzgado tiene abierta en Banesto con el número 3308.0000.85.0214.14.

Está exenta de constituir el depósito referido la Administración pública demandada con arreglo al art. 1.19ª de la Ley Orgánica 1/2009.



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTIZIA

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo acuerda, manda y firma D. ANTONIO MARTÍNEZ QUINTANAR, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Vigo.
Doy fe.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Sr. Magistrado- Juez que la suscribe estando celebrando audiencia pública en el día de hoy que es el de su fecha, doy fe.