

	Referencia	46351
	Cliente	AJUNTAMENT DE [REDACTED]
	Letrado	[REDACTED]
	Procedimiento	327/19 E
	Notificación	[REDACTED]
	Resolución	11/01/2021
Procesal		

## Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 08 de [REDACTED]

[REDACTED] edificio I - [REDACTED] - C.P.: 08075

TEL.: [REDACTED]  
FAX: [REDACTED]

N.I.G.: [REDACTED]

### Procedimiento ordinario 327/2019 -E

Materia: Licencias (Procedimiento ordinario)

Entidad bancaria [REDACTED]  
Para ingresos en caja. Concepto: [REDACTED]  
Pagos por transferencia bancaria: IBAN [REDACTED]  
Beneficiario: Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 08 de [REDACTED]  
Concepto: [REDACTED]

Parte recurrente/Solicitante/Ejecutante: [REDACTED]  
Procurador/a: [REDACTED]  
Abogado/a: [REDACTED]

Parte demandada/Ejecutado: AJUNTAMENT DE [REDACTED]  
Procurador/a: [REDACTED]  
Abogado/a: [REDACTED]

## SENTENCIA Nº 6/2021

Jueza: [REDACTED]  
[REDACTED]

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Con fecha de [REDACTED] el Procurador de los Tribunales Don [REDACTED] en nombre y representación de Don [REDACTED] interpuso recurso contencioso-administrativo frente al Decreto de la Regidora delegada Urbanismo, Desarrollo económico y cultura nº 4461 del AYUNTAMIENTO DE [REDACTED] en fecha [REDACTED] que desestima el recurso de reposición interpuesto frente al Decreto [REDACTED] de fecha [REDACTED] por el que se desestimaban las alegaciones presentadas a la incoación de expediente de protección de la legalidad urbanística por la realización de unas obras manifiestamente ilegalizables consistentes en convertir un local en vivienda en La Riera, 31, 1ª, de [REDACTED]

**SEGUNDO.-** Por Decreto de fecha [REDACTED] se tuvo por interpuesto el anterior recurso y se acordó requerir el expediente administrativo a la correspondiente Administración Pública.

**TERCERO.-** El AYUNTAMIENTO DE [REDACTED] presentó el expediente administrativo de





referencia que completó con posterioridad.

**CUARTO.-** Con fecha de ■ ■ ■■■■■■ ■ ■■■■ el Procurador de los Tribunales Don ■ ■ ■■■■ ■■■■ en nombre y representación de Don ■■■■■■ ■■■■ ■■■■ presentó demanda frente al AYUNTAMIENTO DE ■■■■■■

**QUINTO.-** Con fecha de ■ ■ ■■■■ ■ ■■■■ el AYUNTAMIENTO DE ■■■■■■ presentó escrito de contestación a la demanda.

**SEXTO.-** Por Decreto de fecha ■ ■ ■■■■ ■ ■■■■ se fijó la cuantía del presente procedimiento en indeterminada.

**SÉPTIMO.-** Por Auto de fecha ■ ■ ■■■■ ■ ■■■■ se acordó recibir a prueba el presente procedimiento; procediéndose a la práctica de las pruebas propuestas y admitidas y declarándose concluso el periodo de prueba por medio de Diligencia de Ordenación de fecha ■ ■ ■■■■ ■ ■■■■

**OCTAVO.-** Con fecha de ■ ■ ■■■■ ■ ■■■■ la parte actora presentó escrito de conclusiones. Del mismo modo, con fecha de ■ ■ ■■■■ ■ ■■■■ el AYUNTAMIENTO DE ■■■■■■ a través de su representación procesal, presentó escrito de conclusiones.

**NOVENO.-** Por Diligencia de fecha ■ ■ ■■■■ ■ ■■■■ quedaron las actuaciones pendientes del dictado de la resolución oportuna, en los términos del artículo 61 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

**DÉCIMO.-** Por Providencia de fecha ■ ■ ■■■■ ■ ■■■■ se declaró el pleito concluso para Sentencia.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Por la parte actora se interpone recurso contencioso-administrativo frente al Decreto de la Regidora delegada Urbanismo, Desarrollo económico y cultura nº 4461 del AYUNTAMIENTO DE ■■■■■■ en fecha ■ ■ ■■■■ ■ ■■■■ que desestima el recurso de reposición interpuesto frente al Decreto ■■■■■■ de fecha ■ ■ ■■■■ ■ ■■■■ por el que se desestimaban las alegaciones presentadas a la incoación de expediente de protección de la legalidad urbanística por la realización de unas obras manifiestamente ilegalizables consistentes en convertir un local en vivienda en La ■■■■ ■ ■ ■■■■ de ■■■■■■

La parte actora recurre la resolución alegando que el ■ ■ ■■■■ ■ ■■■■ compró





el bien inmueble situado en La Riera, 31, 1º 1ª, de ██████ Establece que el vendedor le comunicó que en 2015 modificó el uso del bien inmueble en sede catastral, pasando de uso residencial a uso comercial. Señala que inició un expediente de cambio de uso de local a vivienda pero el Ayuntamiento lo denegó manifestando que supera la densidad máxima de viviendas aplicando el actual planeamiento urbanístico.

Según esta parte no existe la concesión de una licencia urbanística de cambio de uso a local para posteriormente conceder la licencia de actividad y por ello el propietario anterior del inmueble en el año 2015 solicitó el cambio de uso, ya que en 1996 (año de la licencia de actividad) era vivienda y siempre lo ha sido, a pesar del trámite incorrecto realizado.

Establece esta parte que las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana y Territorial de ██████ del año 1977 en su artículo 33.1 g define que una modificación de uso está sujeta a licencia. Dispone que el artículo 37 de las NNUU establece que las licencias se otorgarán con sujeción a lo que disponga el Plan, respecto a la clase de suelo y a su destino y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso, y si el inmueble ha tenido algún uso comercial sería de aplicación el artículo 130.9 a de las NNUU donde se califica como uso industrial tipo I. Continúa exponiendo esta parte que la calificación urbanística de la zona donde se encuentra el bien inmueble es Sector Residencial general (clave 1) zona de centro histórico (clave 1 a), y por lo tanto el artículo 295 de las NNUU, deja claro que en el uso industrial I está permitido pero condicionado al apartado 3 que indica expresamente "no se permiten en aquellas calles que se prevea destinarlas al uso peatonal". De ello deduce esta parte que si se hubiera solicitado la licencia de modificación de uso, ésta no se hubiera concedido por aplicación de la normativa citada.

Frente a ello, el AYUNTAMIENTO DE ██████ defiende la legalidad de la actuación administrativa impugnada.

Así, en primer lugar, alega que concurre una causa de inadmisibilidad del recurso prevista en el artículo 69.c) de la Ley de la jurisdicción contencioso administrativo: "*La sentencia declarará la inadmisibilidad del recurso en los siguientes supuestos: c) que tuviera por objeto disposiciones, actos o actuaciones no susceptibles de impugnación*", por haber incurrido la demanda en desviación procesal dado que el promotor del recurso contencioso administrativo impugna el acuerdo por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la incoación de un expediente de protección de la legalidad, cuando su intención es impugnar un acto administrativo diferente, concretamente, la denegación de la solicitud de la licencia de obras mayores. No es posible que a través de la demanda se deduzcan pretensiones en relaciones a un acto diferente del impugnado, ni en consecuencia fundamentar esta en motivos que no sirven





para declarar la nulidad del acto recurrido, sino por otro diferente.

Subsidiariamente esta parte alega que en fecha [REDACTED] el Sr. [REDACTED] [REDACTED] solicita licencia de obras mayores para hacer un cambio de uso de local a vivienda en La [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de [REDACTED] según consta en el expediente administrativo LLO-2016 / [REDACTED]. Esta solicitud se desestima por Decreto [REDACTED] de [REDACTED] emitido por la Concejala delegada de Urbanismo, Medio Ambiente, Sostenibilidad y Vivienda de denegación de solicitud de la licencia de obras mayores. Ante esta respuesta del Ayuntamiento, la parte actora realiza en fecha [REDACTED] una comunicación previa de obras para la reforma interior de local sin afectación estructural en el c. [REDACTED] [REDACTED] 31, 1º 1ª, de [REDACTED] en el marco del expediente administrativo LLO-2017/1507-EXP. Según la memoria de la documentación se manifiesta que *"la entidad planta 1ª puerta primera objeto de este proyecto ha tenido como último uso el de taller de protésico dental, y constituye una de las cuatro entidades existentes en esta planta. Su interior se encuentra compartimentado y con instalaciones en servicio. Con las obras que se pretenden se quiere acotar el espacio y las instalaciones de las mejores condiciones de acuerdo con los estándares actuales, con el objetivo de ponerlo en alquiler como despacho profesional. La distribución interior se configura con un recibidor, 3 despachos, un office y un baño"*. Ahora bien, de acuerdo con la inspección realizada en fecha [REDACTED] *"se comprueba que terminadas las obras, el local quedará distribuido en dos habitaciones con armarios empotrados, baño, cocina y comedor"*. Ante este hecho, se emite por parte de la Concejala delegada de Desarrollo Económico y Cultura el Decreto [REDACTED] de [REDACTED] [REDACTED] por el que se incoa procedimiento de la legalidad urbanística consistente en obras de reforma de local existente en planta primera por cambio de uso a vivienda sin disfrutar de título habilitante y siendo las obras ilegalizables, por encontrarse la densidad agotada. En fecha [REDACTED] se vuelve a hacer inspección del inmueble en La Riera, 31, 1º 1ª, y se constata que: *"en la entidad hay tres estancias, la principal con sofá, mesa y tv, estancia 2 con mesas y sillas y armario empotrado, estancia 3 vacía con armario empotrado. Hay una cocina completa, con horno y campana extractora. La entidad tiene un baño completo con plato de ducha. Hay una salida de agua para lavadora en la galería"*.

Continúa exponiendo esta parte que posteriormente y ante la caducidad del procedimiento, pero no ante la prescripción de las actuaciones, se vuelve incoar procedimiento por Decreto de la Concejala delegada de Urbanismo, Desarrollo Económico y Cultura núm. 1838 de [REDACTED]. Se presentan alegaciones, que se desestiman por Decreto núm. 2995 de [REDACTED] y contra el que se interpone recurso de reposición de fecha [REDACTED]. Se desestima su contenido por Decreto de la Concejala delegada de Urbanismo, Desarrollo Económico y Cultura núm. 4461 de [REDACTED] y objeto de este contencioso administrativo.





Señala esta parte que el catastro es un registro inmobiliario que incluye información descriptiva y gráfica y permite identificar a sus propietarios y la finalidad, entre otras, es proporcionar información a la administración tributaria local a efectos de la recaudación de tributos inherentes a la propiedad. Ahora bien el catastro no tiene conocimiento si las obras ejecutadas se han realizado con la oportuna autorización municipal o no. Además la obligación de inscribir en el Registro de la Propiedad cualquiera de las modificaciones registrales que operen en las fincas de la propiedad, es una obligación que recae a los titulares de las mismas y en ningún caso es exigible esta obligación a las administraciones públicas. Por eso a menudo no es coincidente lo que consta en el catastro y lo que consta en el Registro de la Propiedad.

En segundo lugar señala que el cambio de uso de local comercial a vivienda en el inmueble de ■■■■■ a día de hoy no sería posible ya que este edificio se encuentra en volumen disconforme, porque parte de la edificación excede de la profundidad edificable prevista en el planeamiento urbanístico actual y por el hecho de que tiene más plantas construidas (ya que actualmente el planeamiento urbanístico sólo permite hacer PB + 4PP, y en cambio está construida PB + 5PP + ático + sobreático). Señala que de acuerdo con el informe del arquitecto de licencias de obras de fecha ■■■■■ en la finca puede haber un máximo de 18 viviendas, y a día de hoy ya hay 20, y por tanto, no es posible el cambio de uso solicitado.

Finalmente establece esta parte que no se puede obviar que las obras ejecutadas por la parte actora se realizaron sin la oportuna autorización municipal, como ha quedado demostrado, y dado que la densidad en esta ubicación se encuentra agotada, además se tratan de unas obras manifiestamente ilegalizables, ante las que este Ayuntamiento únicamente podía requerir a la parte actora su restauración ejecutando lo previsto en la LLO-2017/1507-EXP (reforma interior de local para hacer despachos) y su adecuación a la legalidad vigente.

**SEGUNDO.-** En cuanto a la causa de inadmisibilidad alegada por la parte demandada, es necesario establecer que la parte actora recurre el Decreto de la Regidora delegada Urbanismo, Desarrollo económico y cultura nº 4461 del AYUNTAMIENTO DE ■■■■■ en fecha ■■■■■ que desestima el recurso de reposición interpuesto frente al Decreto ■■■■■ de fecha ■■■■■ por el que se desestimaban las alegaciones presentadas a la incoación de expediente de protección de la legalidad urbanística por la realización de unas obras manifiestamente ilegalizables consistentes en convertir un local en vivienda en La ■■■■■ 31, ■■■■■ 1ª, de ■■■■■





Se considera que no existe la causa de inadmisibilidad alegada por la parte demandada, ya que lo que entiende esta parte, según se infiere de su demanda, es que el expediente de protección de la legalidad urbanística, por la realización de unas obras de conversión de un local en vivienda, es nulo al no haberse concedido la licencia de cambio de uso de vivienda a local en ningún momento, por lo que el uso del inmueble sigue siendo de vivienda. No se aprecia desviación procesal y la resolución recurrida es susceptible de impugnación.

**TERCERO.-** Ha quedado acreditado que en fecha ■ ■ ■■■■■ ■ ■■■■ se dictó Decreto de concesión de licencia municipal de apertura al Sr. ■■■■■ ■■■■ (antiguo propietario del inmueble situado en La Riera, 31, 1º 1ª, de ■■■■■ para ejercer la actividad de fabricación de prótesis dentales en el inmueble situado en La Riera, 31, 1º 1ª, de ■■■■■ (folios 55 y 56 del complemento del expediente administrativo).

El demandante y actual propietario del inmueble en fecha ■ ■ ■■■■■ ■ ■■■■ presentó una comunicación previa de obras para la reforma interior de local sin afectación estructural en el c. de ■ ■■■■■ 31, 1º 1ª, de ■■■■■ tal y como consta en el informe técnico de fecha ■ ■ ■■■■■ ■ ■■■■ (folio 7 de expediente administrativo). Según la memoria de la Documentación "la entidad planta 1ª puerta primera objeto de este proyecto ha tenido como último uso el de taller de protésico dental, y constituye una de las cuatro entidades existentes en esta planta. Su interior se encuentra compartimentado y con instalaciones en servicio. Con las obras que se pretenden se quiere acotar el espacio y las instalaciones de las mejores condiciones de acuerdo con los estándares actuales, con el objetivo de ponerlo en alquiler como despacho profesional. La distribución interior se configura con un recibidor, 3 despachos, un office y un baño" (DOC 5 y 6 de la contestación de la demanda). De este modo el actor reconoce que el inmueble tenía un uso de local, en concreto de taller de protésico dental, por lo que sostener ahora lo contrario supone ir contra los propios actos, ya que él mismo presentó una comunicación previa de obras para la reforma interior de local con la intención de alquilarlo como despacho profesional. Asimismo el cambio de uso a vivienda pretendido por la parte actora con la ejecución de las obras no sería posible a día de hoy porque el edificio de La ■■■■■ ■■■■ se encuentra en volumen disconforme al exceder parte del edificio de la profundidad edificable prevista en el planeamiento urbanístico actual, así como por el hecho de que tiene más plantas construidas de las que puede actualmente, estando la densidad de viviendas agotada en esta parcela (informes obrantes en el documento nº 8 de la contestación a la demanda y folio 7 del expediente administrativo).

Por otra parte, de acuerdo con la inspección realizada en fecha ■ ■ ■■■■■ ■ ■■■■ se comprueba que terminadas las obras, el local quedará distribuido en dos habitaciones con armarios empotrados, baño, cocina y comedor (folios 1 y 2 del expediente





administrativo). Ante este hecho, se emite por parte de la Concejala delegada de Desarrollo Económico y Cultura el Decreto [REDACTED] de [REDACTED] [REDACTED] por el que se incoa procedimiento de la legalidad urbanística consistente en obras de reforma de local existente en planta primera por cambio de uso a vivienda sin disfrutar de título habilitante y siendo las obras ilegalizables (folios 8 y 9 del expediente administrativo). La inspectora municipal. Este Decreto se basa en el informe técnico de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] que concluye que la parcela tiene agotada la densidad máxima de 18 viviendas que le autoriza el Plan General vigente, por lo que las obras de cambio de uso no son legalizables.

En fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] se vuelve a hacer inspección del inmueble en La [REDACTED] 31, 1º 1ª, y se constata que: "en la entidad hay tres estancias, la principal con sofá, mesa y tv, estancia 2 con mesas y sillas y armario empotrado, estancia 3 vacía con armario empotrado. Hay una cocina completa, con horno y campana extractora. La entidad tiene un baño completo con plato de ducha. Hay una salida de agua para lavadora en la galería" (así consta en el DOC 7 de la contestación a la demanda, que es una copia del acta emitida en fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Posteriormente y ante la caducidad del procedimiento, pero no ante la prescripción de las actuaciones, se vuelve incoar procedimiento por Decreto de la Concejala delegada de Urbanismo, Desarrollo Económico y Cultura núm. 1838 de [REDACTED] (folios 19 y 20 del expediente administrativo).

La testigo Doña [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arquitecta técnica del Servicio de Licencias del Ayuntamiento de [REDACTED] se ratificó en el contenido del acta de inspección de fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y confirmó que las obras solicitadas para reforma de despacho lo fueron realmente para transformar el local comercial en una vivienda sin la debida autorización municipal, razón por la cual se incoa el expediente disciplinario. Señala asimismo que la información del catastro no vincula cuando se debe otorgar una licencia.

El testigo Don [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] arquitecto técnico, nada alega respecto del expediente que aquí nos ocupa, es decir, en relación a la legalidad de las obras realizadas por el actor.

De lo anterior se deriva que estamos ante unas obras realizadas sin título habilitante (porque la autorización era para adecuar despachos) y manifiestamente ilegalizables (por no ser posible su legalización), con las cuáles han convertido un local comercial en vivienda. Por todo ello considero la actuación municipal conforme a derecho y por tanto no procede revocar las resoluciones impugnadas.

**CUARTO.-** En materia de costas, y de conformidad con el artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se acuerda imponerlas a la parte actora, al





haber visto desestimadas todas sus pretensiones y no presentar el caso serias dudas de hecho o de Derecho. Se acuerda fijar la cantidad máxima, por todos los conceptos, en ■■■■■ dada la naturaleza de este procedimiento y las actuaciones llevadas a cabo en él.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación al caso

### FALLO

Que debo desestimar y DESESTIMO ÍNTEGRAMENTE el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales Don ■■■■■ en nombre y representación de Don ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ frente al Decreto de la Regidora delegada Urbanismo, Desarrollo económico y cultura nº 4461 del AYUNTAMIENTO DE ■■■■■ en fecha ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ que desestima el recurso de reposición interpuesto frente al Decreto ■■■■■ de fecha ■■■■■ ■■■■■ por el que se desestimaban las alegaciones presentadas a la incoación de expediente de protección de la legalidad urbanística por la realización de unas obras manifiestamente ilegalizables consistentes en convertir un local en vivienda en La ■■■■■ 31, ■■■■■ 1ª, de ■■■■■ que se confirma por ser ajustada a Derecho.

Se condena a la parte demandante al pago de las costas devengadas en este procedimiento, fijándose, como cuantía máxima, por todos los conceptos, la de ■■■■■

**Modo de impugnación:** recurso de **APELACIÓN** en ambos efectos, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de ■■■■■

El recurso se debe presentar en este Órgano dentro del plazo de **QUINCE** días, contados desde el siguiente al de la notificación de esta resolución, mediante escrito razonado que deberá contener las alegaciones en que se fundamente el recurso. Sin estos requisitos no se admitirá la impugnación.

Además, se debe constituir en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de éste Órgano judicial y acreditar debidamente, el depósito de ■■■■■ a que se refiere la DA 15ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ), del que están exentas aquellas personas que tengan reconocido el beneficio de justicia gratuita (art. 6.5 de la Ley







1/1996, de ■ ■ ■ y, en todo caso, el Ministerio Fiscal, el Estado, las Comunidades Autónomas, las entidades locales y los organismos autónomos dependientes de ellos, de acuerdo con la citada DA 15ª.5 LOPJ.

Así por esta sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

La Jueza

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial y únicamente para el cumplimiento de la labor que tiene encomendada, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales, que el uso que pueda hacerse de los mismos debe quedar exclusivamente circunscrito al ámbito del proceso, que queda prohibida su transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento y que deben ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de justicia, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que puedan derivarse de un uso ilegítimo de los mismos (Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo y Ley Orgánica 3/2018, de ■ ■ ■ de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales).





## INFORMACIÓN PARA LOS USUARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA:

En aplicación del Real Decreto-ley [REDACTED] y de la Orden [REDACTED] dictados con motivo de la situación sobrevenida con motivo del **COVID-19**, durante el estado de alarma y hasta tres meses después de su finalización:

- La atención al público en cualquier sede judicial o de la fiscalía se realizará por vía telefónica o a través del correo electrónico habilitado a tal efecto, arriba detallados, en todo caso cumpliendo lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de [REDACTED] de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.
- Para aquellos casos en los que resulte imprescindible acudir a la sede judicial o de la fiscalía, será necesario obtener previamente la correspondiente cita.
- Los usuarios que accedan al edificio judicial con cita previa, deberán disponer y usar mascarillas propias y utilizar el gel desinfectante en las manos.

