



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE XUSTIZA

**T.S.X.GALICIA CON/AD SEC.2  
A CORUÑA**

SENTENCIA: 00752/2015

Juan Lage Fernández-Cervera  
Procurador de los Tribunales  
F/NOTIFICACIÓN:16/12/2015

**RECURSO DE APELACION N° 4453/15**

EN NOMBRE DEL REY

La Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, ha pronunciado la siguiente

SENTENCIA

Ilmos. Sres. D.  
JOSÉ ANTONIO MÉNDEZ BARRERA  
JOSÉ MARÍA ARROJO MARTÍNEZ  
MARÍA AZUCENA RECIO GONZÁLEZ

A CORUÑA, tres de diciembre de dos mil quince.

En el RECURSO DE APELACION n° 4453/2015 que pende de resolución de esta Sala, interpuesto por D. [REDACTED] representados por Dña. Angeles Fernández Rodríguez y dirigidos por D. Jorge Trigas Iglesias, contra sentencia de fecha 30-7-15 del Juzgado Contencioso-administrativo número 2 de Vigo, dictada en el PO 98/15. Es parte apelada el Concello de Vigo, representado y dirigido por el Letrado de los Servicios Jurídicos de ese Ayuntamiento.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo n° 2 de Vigo se dictó sentencia con fecha 30-7-15 en el procedimiento PO 98/15 con la siguiente parte dispositiva:



"Fallo: Que debo desestimar y desestimo el recurso contencioso-administrativo, presentado por D. [REDACTED] contra la desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de la Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo de 18 de julio de 2014 en el expediente de reposición de la legalidad urbanística nº 165557/423, por considerar conforme a Derecho el acto recurrido. Todo ello con imposición de las costas procesales a la parte demandante con el límite máximo de 700 euros".

**SEGUNDO:** Por la representación de D. [REDACTED] se interpuso recurso de apelación contra dicha sentencia, en el que se solicitó que se dictase por esta Sala otra revocando la de primera instancia y, en definitiva, estimando el recurso de apelación interpuesto.

**TERCERO:** El recurso fue admitido y se dio traslado del mismo a las demás partes con el resultado que obra en autos.

**CUARTO:** Recibidos los autos en esta Sala, por providencia de 18-11-15 se señaló para votación y fallo el día 26-11-2015.

**QUINTO:** En la sustanciación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

Es ponente el Ilmo. Sr. D. JOSÉ MARIA ARROJO MARTÍNEZ.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO:** Para decidir el presente recurso de apelación es preciso significar que difícilmente puede prosperar la alegación sobre prescripción, en relación al plazo de seis años previsto en el artículo 210 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, cuando se trata de una obra que todavía estaba en ejecución en el año 2012, siendo de entender que la obra finalmente realizada integra una realidad constructiva unitaria, sin que sea aceptable, a los presentes efectos, su consideración en fases autónomas o diferenciadas sino que ha de atenderse al resultado final del largo proceso edificatorio seguido en el caso. En la sentencia de instancia se apunta la falta de constancia respecto a que la resolución municipal de 4 de julio de 2013, sobre declaración de caducidad de la licencia otorgada en el año 1980, hubiera sido impugnada, indicación de la sentencia derivada de la ausencia de información en contrario por parte del propio recurrente, ausencia que incluso se mantuvo en el escrito de recurso de apelación y que se pretendió superar en el escrito complementario del recurso de apelación en el que se menciona la formulación de recurso de reposición contra dicho acuerdo de 4 de julio de 2013. Ahora bien, en todo caso, ocurre que el recurso contencioso-administrativo no se dirige contra la resolución sobre caducidad de licencia, no constituyendo tal



resolución el objeto impugnado en dicho recurso contencioso-administrativo, por lo que no cabe decidir con ocasión de este proceso sobre la conformidad a Derecho de esa resolución de caducidad, pero con independencia de lo anterior, se da la circunstancia, también indicada en la sentencia, de que las obras realizadas no se acomodan a la licencia en su día otorgada, lo que la apelante no logra desvirtuar y lo que de modo evidente impide que se entienda amparada por tal licencia una obra ejecutada que no se acomoda a la misma en aspectos esenciales como ubicación, número de plantas, alturas, configuración, dimensiones de la edificación... Por otro lado y partiendo de lo mencionado sobre consideración unitaria del inmueble resultante, tampoco resulta rebatido lo indicado en la sentencia de instancia sobre falta de desvirtuación del apuntado incumplimiento en la parcela de los requisitos establecidos en el artículo 6.2.1.3. del P.G.O.M. de Vigo para merecer la condición de solar edificable, lo que excluye la posibilidad de legalizar las obras existentes realizadas sin acomodación al proyecto para el que en 1.980 se otorgó licencia de obras. En atención a lo hasta aquí expuesto, no se aprecia base para la estimación del presente recurso de apelación.

**SEGUNDO:** En aplicación del artículo 139.2 L.J. 98 se imponen a la apelante las costas sufridas en esta instancia por el Concello de Vigo si bien con el límite máximo de 500 euros.

**VISTOS:** Los preceptos citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación.

**F A L L A M O S:** Desestimar el recurso de apelación interpuesto por D. [REDACTED], contra sentencia de fecha 30-7-15 del Juzgado Contencioso-administrativo número 2 de Vigo, dictada en el PO 98/15; con imposición a la parte apelante las costas sufridas en esta instancia por el Concello de Vigo si bien con el límite máximo de 500 euros.

Contra esta sentencia no cabe recurso ordinario alguno.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso ordinario alguno.

Firme que sea la presente, devuélvase los autos originales al Juzgado de procedencia, junto con certificación y comunicación.

Así lo pronunciamos, mandamos y firmamos.



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

**PUBLICACIÓN.**-Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente D. JOSÉ MARÍA ARROJO MARTÍNEZ, al estar celebrando audiencia pública la Sección 002 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de este Tribunal Superior de Justicia, en el día de su fecha, de lo que yo, Letrada de la Administración de Justicia, certifico.

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

SENTENCIA: 00306/2015

JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NUMERO DOS DE VIGO

N11600

C/ LALIN N° 4, PISO 5° EDIFICIO N°2

N.I.G: 36057 45 3 2015 0000186

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000098 /2015 /

Sobre: ADMON. LOCAL

De D/Dª:

Letrado:

Procurador D./Dª:

Contra D./Dª CONCELLO DE VIGO

Letrado:

Procurador D./Dª RAMON CORNEJO-MOLINS GONZALEZ

**SENTENCIA N° 306/15**

Vigo, a 30 de julio 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 98 del año 2015, a instancia de D. [REDACTED] y [REDACTED] como **parte recurrente**, representada por la Procuradora Dña. Rosa Marquina Tesouro y defendida por el Letrado D. Jorge L. Trigás Iglesias, frente al CONCELLO DE VIGO, como **parte recurrida**, representada por el Procurador D. Ramón Cornejo Molins González y defendida por el Letrado de sus Servicios Jurídicos D. Xesús Costas Abreu, contra la desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de la Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo de 18 de julio de 2014 en el expediente de reposición de la legalidad urbanística nº 16557/423.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO:** La Procuradora Dña. Rosa Marquina Tesouro, actuando en nombre y representación de [REDACTED] mediante escrito que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, con fecha 6 de marzo de 2015 presentó recurso contencioso-administrativo con arreglo a los trámites del procedimiento ordinario, contra la desestimación por silencio administrativo del recurso de

reposición interpuesto contra la Resolución de la Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo de 18 de julio de 2014 en el expediente de reposición de la legalidad urbanística nº 16557/423, por la que se declara que las obras ejecutadas en la [REDACTED] con referencia catastral [REDACTED], consistentes en la construcción de vivienda unifamiliar compuesta de planta semisótano, plata baja y aprovechamiento bajo cubierta, realizadas sin licencia, son incompatibles con el ordenamiento urbanístico y en consecuencia se ordena a los demandantes su demolición.

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:** En el escrito de demanda tras alegar los hechos y fundamentos de derecho correspondientes, termina solicitando que se dicte sentencia por la que, estimando el recurso interpuesto, se declaren nulas las resoluciones recurridas por no ser conformes a Derecho, condenando a la Administración demandada a estar y pasar por este pronunciamiento y al pago de las costas procesales.

**TERCERO:** Dado traslado del escrito de demanda a la Administración demandada, presentó escrito de contestación a la demanda (dentro del plazo conferido en el decreto de caducidad, teniendo en cuenta el artículo 135 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de aplicación supletoria) en el tras alegar los hechos y fundamentos de derecho correspondientes termina solicitando la desestimación íntegra del recurso.

**CUARTO:** Por Decreto se acordó fijar la cuantía del recurso en indeterminada y mediante auto se acordó no recibir el procedimiento a prueba. Evacuado el trámite de conclusiones escritas, se declararon los autos conclusos para sentencia.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO:** La Resolución 14 de julio de 2014 objeto de impugnación en este procedimiento, dictada en el expediente de reposición de la legalidad urbanística nº 16557/42, declara que las obras ejecutadas en [REDACTED] con referencia catastral [REDACTED] consistentes en la construcción de vivienda unifamiliar compuesta de planta semisótano, plata baja y aprovechamiento bajo cubierta, realizadas sin licencia, son

incompatibles con el ordenamiento urbanístico y en consecuencia se ordena a los demandantes su demolición.

La parte actora alega que no ha cometido ninguna infracción urbanística, y que se trata de obras construidas desde enero de 1981 hasta el año 2011, consistentes en la construcción (por fases de ejecución) de una vivienda unifamiliar, al amparo de una licencia municipal otorgada en fecha 9 de septiembre de 1980 (expediente E-282/80). Las obras comenzaron antes del término de 6 meses desde la fecha de su notificación, nunca estuvieron interrumpidas por tiempo superior a un año, y la vivienda se finalizó en el año 2003, con suministro de servicios. En el año 2012, por tanto, la vivienda ya estaba ejecutada, observándose en ese momento tan solo obras de acondicionamiento y finalización del bajo cubierta.

La parte actora niega haber incurrido en causa de caducidad de la licencia concedida y sostiene que la prueba obrante en autos pone de manifiesto que la vivienda estaba finalizada en el año 2003, por lo que ha prescrito el derecho de la Administración municipal para sancionar o iniciar cualquier expediente sancionador.

**SEGUNDO:** Para resolver el alegato sobre la prescripción (en realidad, caducidad) de la acción de reposición de la legalidad urbanística, en función de la fecha de terminación de las obras, hay que tener en cuenta que el artículo 210 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia dispone que **Si se hubieran terminado las obras sin licencia o incumpliendo las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución, el alcalde o alcaldesa, dentro del plazo de seis años, a contar desde la total terminación de las obras, incoará expediente de reposición de la legalidad, procediendo según lo dispuesto en los apartados 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo anterior. Se tomará como fecha de terminación de las obras la que resulte de su efectiva comprobación por la administración actuante, sin perjuicio de su acreditación por cualquier otro medio de prueba válido en derecho.**

Transcurrido el plazo de caducidad de seis años sin que se hubieran adoptado las medidas de restauración de la legalidad urbanística, quedarán incursas en la situación de fuera de ordenación y sujetas al régimen previsto en el **artículo 103 de la presente Ley.**"

Aunque la parte actora alega que las obras estaban ya finalizadas en el año 2012, el informe de la inspección de 22-3-2012, obrante a los folios 2 y siguientes del expediente, pone de manifiesto que en esa fecha las obras de construcción de la vivienda unifamiliar estaban lejos de poderse considerar como terminadas. El hecho de que se aluda en el informe a que en ese momento se estaban realizando obras en el interior de la edificación no significa que la ejecución de la obra de construcción de la

vivienda como tal, que ha de considerarse como un proyecto unitario, estuviera terminada, ni siquiera en su exterior (y menos en su interior). Basta remitirse a las fotografías existentes sobre el estado de ejecución en ese momento, en el que faltan elementos constructivos esenciales como puertas y ventanas. De hecho, la inspección afirma con claridad que en aquel momento la vivienda se encontraba sin terminar, y que el bajo cubierta se había construido "recientemente". Las fotografías del exterior y del interior de la edificación ponen de manifiesto que la construcción se encontraba en el año 2012 en fase de ejecución.

El "dies a quo" del plazo de caducidad de la acción de reposición de la legalidad urbanística no es la ejecución de los paramentos exteriores que definen el volumen de las edificaciones, sino la total terminación de las obras, en el sentido que tiene este requisito conforme al artículo 56 del Decreto 28/1999, de 21 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de Galicia establece que a estos efectos "se considera que son obras totalmente terminadas aquellas que se encuentren dispuestas para servir al fin al que estuvieran destinadas y en condiciones de ser ocupadas sin necesidad de obra complementaria de ningún tipo, cuando así lo reconozca la autoridad que incoe el expediente, previo informe de los servicios técnicos municipales y con audiencia al promotor de las obras."

Las obras que deben estar completamente terminadas son las de construcción de vivienda unifamiliar. No se puede desgajar a estos efectos la obra en diferentes fases de ejecución y aplicar a cada una de esas fases un plazo de caducidad autónomo. Solo con la completa finalización de las obras de construcción de la vivienda unifamiliar, interiores y exteriores, y en todas sus plantas, dejándola apta para su uso residencial en todas sus plantas, puede iniciarse el cómputo del plazo de caducidad de la acción de reposición de la legalidad. Y en este caso, la vivienda no estaba terminada ni siquiera en año 2012, estando pendientes de realizar obras esenciales tanto en el interior como en el exterior, con lo que difícilmente se puede considerar terminada en el año 2003.

Se trataba, por tanto, de una realidad constructiva unitaria que en el momento de incoarse el expediente no se puede considerar técnicamente como obra terminada. Además hay que tener en cuenta el informe de la arquitecta municipal de 10 de julio de 2014 (folios 116 y siguientes del expediente) en el que se refleja un forjado horizontal de hormigón de una edificación en las fotografías aéreas de los años 2003, 2005, 2008 y 2011 en la parcela de referencia, apareciendo ya en la fotografía posterior del año 2014 las obras posteriores, correspondientes a una edificación con cubierta de teja a dos aguas. Si a lo largo de los años 2003 a 2011 la edificación carecía de esa cubierta difícilmente se podía considerar la vivienda como obra terminada.

**TERCERO:** Aunque en la demanda se alega que las obras tienen amparo en la licencia concedida en el año 1980, y se niega la existencia de causa de caducidad de dicha licencia, existen dos motivos que impiden considerar que las obras de construcción de vivienda unifamiliar objeto del expediente puedan considerarse amparadas en dicha licencia.

El primer motivo radica en que, aunque la actora niegue la caducidad de la licencia, el Concello de Vigo incoó y resolvió de forma expresa el expediente conducente a declarar la caducidad de dicha licencia otorgada en el año 1980, y mediante resolución de 4 de julio de 2013 la Vicepresidenta de la Xerencia Municipal de Urbanismo acordó declarar la caducidad de la licencia de obras otorgada a D. [REDACTED] en fecha 9 de septiembre de 1980, para construir, con arreglo a los planos primitivos y reformados, un edificio compuesto de sótano sin dividir, planta baja y fayado para vivienda unifamiliar (expediente 78189/421). Esta resolución fue notificada al actor en fecha 23-7-2013, y no consta que haya sido recurrida, por lo que la declaración de caducidad de la licencia es un acto firme y consentido, que no puede ser desvirtuado con ocasión del recurso contra un acto posterior recaído en un expediente distinto (reposición de la legalidad urbanística). Esta declaración de caducidad de la licencia de obras, que no se puede impugnar con motivo del presente recurso, la priva de cualquier virtualidad a la hora de prestar amparo a las obras ejecutadas por los actores.

El segundo motivo para considerar que se trata de obras sin licencia estriba en la falta de correspondencia entre las obras ejecutadas y aquellas que obtuvieron licencia, detalladas en el informe de la arquitecta municipal de 9 de junio de 2015 aportado con la contestación de la demanda. Se trata de desajustes esenciales entre la obra ejecutada y el proyecto que obtuvo licencia en parámetros esenciales como la ubicación en la parcela, número de plantas, altura de la planta sótano, altura máxima autorizada, configuración y dimensiones de la edificación, tanto en superficies por planta (que se duplican), incrementando la ocupación y los índices de edificabilidad, como por la ejecución de una cubierta distinta. Por todo ello concurren motivos para considerar que existe una alteración significativa del proyecto, que impide considerar que se trate de obras ejecutadas con licencia.

Hay que señalar que las alegaciones y documentación aportadas con la contestación a la demanda son valorables en este procedimiento, ya que dicha contestación ha sido admitida, al haber sido presentada dentro de plazo, esto es, dentro del día de la notificación del decreto de caducidad, de acuerdo con el artículo 128 de la ley de la jurisdicción contencioso-administrativa y la aplicación supletoria de la LEC 1/2000, que en su

artículo 135 regula la presentación de escritos sujetos a plazo, disponiendo que podrá efectuarse hasta las quince horas del día hábil siguiente al del vencimiento del plazo, en el servicio común procesal creado a tal efecto, lo cual se ha cumplido en este caso.

Finalmente, y aunque en la demanda se denuncia la existencia de indefensión en cuanto al argumento utilizado en la resolución para declarar la ilegalidad de la edificación existente, debe indicarse que además de razonar que se trata de obras sin licencia, se especifica que las obras no podrían ser legalizables, pues a la vista de la documentación disponible, la parcela no reúne los requisitos señalados en el artículo 6.2.1.3 del Plan Xeral de Ordenación Municipal para ser solar edificable. En cuanto a la referencia al acta de línea y rasante contenida en esa motivación, se ha aportado con la contestación a la demanda el acta de fijación de línea y rasante de 22 de junio de 1978, a la que se había de ajustar la edificación, en la que ya se contenía la advertencia de que el terreno no cumplía con el artículo 82 de la ley del suelo vigente en aquel momento, esto es, la de 1976 (que era precisamente el precepto que regulaba las condiciones para que una parcela tuviera la consideración de solar), con lo cual se corrobora la argumentación municipal: la parcela ni tenía ni tiene la condición de solar y no puede ser edificada hasta que adquiera esa condición.

En consecuencia, en el acto recurrido se indica el motivo por el cual las obras de construcción de vivienda unifamiliar son incompatibles con la legislación y el planeamiento urbanístico y la actora nada ha argumentado para demostrar que su parcela reúna los requisitos exigidos para ser solar edificable.

En atención a lo expuesto, procede desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto.

**CUARTO:** 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.

La desestimación de las pretensiones de la demanda determina la imposición de las costas procesales a la parte actora, con el límite máximo de 700 euros.

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

FALLO

Que debo **DESESTIMAR** y **DESESTIMO** el recurso contencioso-administrativo, presentado por D. [REDACTED] [REDACTED] contra la desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de la Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo de 18 de julio de 2014 en el expediente de reposición de la legalidad urbanística nº 16557/423, por considerar conforme a Derecho el acto recurrido.

Todo ello con la imposición de las costas procesales a la parte demandante con el límite máximo de 700 euros.

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 3308.0000.85.0098.15.

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

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.