



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE XUSTIZA

XDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1 VIGO

SENTENCIA: 00067/2018

-

Modelo: N11600
LALÍN, 4-5ª PLANTA (EDIFICIO ANEXO)

Equipo/usuario: LM

N.I.G: 36057 45 3 2016 0001008

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000529 /2016 /

Sobre: ADMON. LOCAL

De D/Dª: CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES CASBREY, SL.

Abogado:

Procurador D./Dª: MARIA TERESA VILLOT SANCHEZ

Contra D./Dª

Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO, MARIA ARGIZ VALLEJO

Procurador D./Dª MARIA JESUS NOGUEIRA FOS,

SENTENCIA Nº 67/2018

En Vigo, a seis de marzo de dos mil dieciocho.

Vistos por el Ilmo. Sr. D. LUIS-ÁNGEL FERNÁNDEZ BARRIO, MAGISTRADO-JUEZ del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de los de Vigo los presentes autos de Procedimiento Ordinario, seguidos con el número 529/2016, a instancia de la mercantil "CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES CASBREY S.L.", representada por la Procuradora Sra. Villot Sánchez bajo la dirección técnica del Letrado Sr. González Gómez, frente al CONCELLO DE VIGO, representado por la Procuradora Sra. Nogueira Fos y defendido por el Sr. Letrado de sus servicios jurídicos; con intervención en calidad de interesada-codemandada de [REDACTED], con la defensa de la Letrado Sra. Argiz Vallejo; contra el siguiente acto administrativo:

Resolución del Consello da Xerencia Municipal de Urbanismo del Concello de Vigo de 16.9.2016 (expediente 15655/423) que desestima el recurso de reposición interpuesto contra anterior decisión de 13.5.2016 por la que se ordenaba a la actora la demolición de las obras de edificación dividida en ocho apartamentos en Camino Pombal nº 24, por no ajustar la edificación a las obras



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTIZIA

autorizadas mediante las correspondientes licencias de obra y de primera ocupación.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- De la oficina de reparto del Decanato de los Juzgados de Vigo, se turnó a este Juzgado escrito formulado por la representación de la mercantil demandante frente al Concello de Vigo interponiendo recurso contra la resolución arriba indicada.

SEGUNDO.- Admitido a trámite el recurso, se acordó sustanciarlo por los cauces del proceso ordinario y reclamar el expediente administrativo, tras cuya recepción se requirió a la actora para que formulara demanda, lo cual verificó en tiempo y forma legales, suplicando se dicte sentencia por la que se anule la resolución impugnada; con imposición de costas.

A continuación, la defensa del Concello presentó escrito de contestación, solicitando la desestimación del recurso.

Idéntica postura procesal mantuvo la representación de la Sra. [REDACTED], personada en autos en calidad de interesada-codemandada.

TERCERO.- Fijada la cuantía del recurso en indeterminada, se recibió a prueba, practicándose los medios que, propuestos por las partes, se consideraron pertinentes.

Se presentaron los respectivos escritos de conclusiones.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- *De los antecedentes necesarios*

1.- En fecha 31 de mayo de 2007, el Concello de Vigo otorgó licencia de obra (de la que actualmente es titular la empresa demandante) para la construcción de una vivienda unifamiliar adosada (compuesta de sótano, plantas baja, primera y segunda y aprovechamiento bajo cubierta), en parcela calificada por Ordenanza 1.3.D del entonces



vigente PXOM de 1993, de edificación familiar en hilera de alta densidad.

El 24 de enero de 2008 se autorizó el proyecto reformado y de ejecución.

El 26 de febrero de 2009 se otorgó la licencia de primera ocupación.

2.- Previa visita de inspección, la aparejadora municipal emite informe el 30 de noviembre de 2010 en el que hace constar que la edificación se estaba destinando a un uso distinto e incompatible con el autorizado: un uso residencial colectivo con ocho apartamentos.

3.- El 2 de diciembre de 2010 se incoa expediente de restauración de la legalidad urbanística, por la construcción de ocho viviendas tipo apartamento, en lugar de una vivienda unifamiliar. Dado que, conforme al Planeamiento de 2008 la parcela se ubicaba en un área de planeamiento remitido sin desenvolver, se consideraba a la edificación en situación de fuera de ordenación temporal.

4.- El expediente finaliza mediante resolución de 29 de julio de 2011 que declara la obras como realizadas sin licencia e incompatibles con el ordenamiento urbanístico, ordenando su derribo.

No obstante, en el apartado tercero de la resolución también se contiene el requerimiento a la titular para que, en el plazo de tres meses, proceda a ajustar la edificación a las licencias de obra y de primera ocupación otorgadas en su día, a cuyo efecto habría de solicitar la oportuna licencia de legalización.

Se notificó a la empresa el 3 de octubre de ese año.

5.- El 2 de enero de 2012, la actora presenta una solicitud de licencia de legalización y otra de cambio de uso, para residencia de estudiantes, que dieron lugar a dos expedientes distintos. En el primero, llegó a emitirse informe de la arquitecta municipal requiriendo la subsanación de determinadas deficiencias.

6.- El 13 de mayo de 2016 se ordena la demolición de las obras realizadas sin licencia, por no haber cumplimentado el requerimiento contenido en la resolución de julio de 2011.

Decisión que se mantendría el 16 de septiembre siguiente con ocasión de la resolución del recurso de reposición.



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



7.- El 1 de marzo de 2017, la Xerencia Municipal de Urbanismo le otorga licencia de obras (conforme a solicitud que se había presentado el 13 de junio precedente) para demolición de una ampliación realizada sin licencia a nivel de planta sótano (zona de aparcamiento), así como para adaptación de la edificación (sótano, planta baja, dos plantas altas y bajo cubierta) para destinarla a apartahotel.

SEGUNDO. - *De la resolución del expediente de reposición de la legalidad*

Cuando se dictó la resolución del expediente de restauración de la legalidad urbanística, el 29 de julio de 2011, la Administración se atuvo a la normativa entonces vigente, que venía constituida por el Planeamiento municipal de 2008, conforme al cual la parcela en la que se ubica la edificación se correspondía con un ámbito pendiente de desenvolvimiento.

Los términos en que aparece redactada esa resolución son susceptibles, verdaderamente, de inducir a confusión.

Se ha de tener presente que la edificación, en sí mismo considerada, como sólido, fue autorizada, tanto a través de la licencia de obras, como a medio de la ulterior de primera ocupación.

Lo acontecido fue que, posteriormente, en el año 2010, se comprobó que el uso había variado, pasando de vivienda unifamiliar a residencial colectivo.

Ese cambio de uso no era permisible.

Para atemperar esas circunstancias, la Administración otorgó a la actora el plazo de tres meses para que presentara proyecto de legalización, que habría de consistir en retomar el uso residencial unifamiliar, ajustándose así a las licencias habilitantes.

Esa decisión administrativa se enmarca en el art. 209 de la LOUGA (entonces vigente), y constituyó un acto definitivo, que puso fin al expediente.

Sin embargo, no se impugnó por la ahora demandante, alcanzando firmeza.

Tampoco se presentó una solicitud completa de legalización por parte de la empresa, como es de ver en la notificación de la arquitecta municipal de 8 de marzo de



2012 en la que se recogían una serie de deficiencias que no fueron subsanadas.

A raíz de las denuncias de inactividad administrativa presentadas por la [REDACTED] (que incluso desembocaron en un procedimiento judicial tramitado ante el Juzgado de lo Contencioso nº 2 de esta ciudad), el Concello procedió a dictar la resolución de 13 de mayo de 2016, que era plenamente acorde al contenido de la emitida en 2011: se trataba de ejecutarla, de materializar un acto firme.

En otras palabras, la resolución de mayo de 2016 (confirmada en septiembre) responde a esa constatación de la propia inactividad de la demandante, por lo que ordenó la demolición de lo construido.

El expediente de restauración de la legalidad urbanística se cerró el 29.7.2011, y en su seno se adoptó la decisión consecuente a la norma aplicable, que era el 209.3.b) de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, pero también ha de atenderse al apercibimiento que el art. 205.5 contemplaba: si transcurrido el plazo de tres meses desde el requerimiento el interesado no solicitara la oportuna licencia o, en su caso, no ajustara las obras a las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución, el alcalde acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a que dieran lugar. De igual modo se procederá en el supuesto de que la licencia fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a la legalidad.

La decisión de 2016 constituye un cumplimiento o ejecución de lo acordado cinco años antes: la falta de presentación del proyecto de legalización conducía a la orden de demolición.

No son subsumibles en el concepto de "proyecto de legalización" las solicitudes presentadas por la empresa en enero de 2012, porque abiertamente se apartaban del requerimiento explícito que el año anterior le había dirigido la Administración: retornar al uso de vivienda unifamiliar. La pretensión de convertir el edificio en residencia estudiantil no se atemperaba al contenido de la resolución firme, de modo que ningún plazo perentorio podía suspender.

No existe infracción procedimental determinante de invalidez.



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

TERCERO. - *De la nueva solicitud de legalización*

Los reparos que la demandante atribuye a la resolución ahora impugnada se diluyen en la práctica, porque realmente volvió a presentar un proyecto de legalización datado en junio de ese año 2016, que se atiene al cumplimiento de la norma ahora vigente.

En efecto, tras la anulación por parte de varias Sentencias del Tribunal Supremo del Planeamiento de 2008, ha revivido el de 1993; precisamente, el que amparó las licencias de obra y de primera ocupación.

Acontece que este Plan de 1993 sí permite el uso residencial colectivo, y bajo su égida se elaboró y presentó el proyecto de legalización, que además contemplaba la demolición de una ampliación realizada sin licencia a nivel de planta sótano (zona de aparcamiento).

Proyecto que no solo no fue rechazado por extemporáneo, sino que fue objeto de exhaustivo análisis técnico, con resultado favorable (tras subsanarse nuevas lagunas en el original) y que desembocó en la resolución de 1 de marzo de 2017 mediante la cual se otorgó la licencia de legalización.

También en este caso la Administración actuó como debía, ya que las solicitudes de legalización son esencialmente reiterables si se subsanan en el proyecto aquellos elementos contrarios al planeamiento.

A partir de la presentación de tal solicitud, la Administración debe limitarse a realizar un juicio técnico sobre ella, de tal manera que si el proyecto es acorde con la legislación urbanística aplicable vigente, otorgará la licencia; y en caso contrario la denegará, sin que sea posible adoptar soluciones intermedias ([Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 1990, 21 de diciembre de 1993 y 29 de marzo de 1994](#)). El único juicio comparativo pues, que debe llevar a cabo la Administración para otorgar o denegar la licencia solicitada, es si el proyecto acompañado a la misma es o no conforme con la Legislación urbanística que le sea de aplicación en ese momento. Y en marzo de 2017 concluyó que lo era, pero esa resolución no resta un ápice a la legalidad de la resolución de 2011.



Además, esa licencia de legalización no es firme: conforma el objeto procesal del procedimiento ordinario tramitado ante este Juzgado con el nº 249/2017.

En conclusión a lo expuesto, la demanda es íntegramente desestimada.

CUARTO.- *De las costas procesales*

Dispone el artículo 139.1 de la Ley Jurisdiccional que, 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.

No concurriendo ninguna de esas circunstancias procede imponer a la parte actora las costas procesales, hasta la cuantía máxima de cuatrocientos euros (más impuestos) por el concepto de honorarios de Letrado de cada una de las codemandadas, atendiendo a la entidad jurídica de las cuestiones controvertidas en el pleito.

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

FALLO

Que debo desestimar y desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la mercantil "CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES CASBREY S.L.", frente al CONCELO DE VIGO, con intervención en calidad de interesada-codemandada de D^a [REDACTED], en Procedimiento Ordinario nº 529/2016; contra la resolución indicada en el encabezamiento de esta sentencia, que se declara conforme a Derecho.

Las costas procesales, hasta la cifra máxima de cuatrocientos euros (más impuestos) en concepto de honorarios de Letrado de cada una de las codemandadas, se imponen a la parte actora.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que no es firme y que contra ella cabe interponer recurso de apelación ante este Juzgado en el plazo de



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTITIA



quince días, contado a partir del siguiente al de su notificación, del cual conocerá la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia. Para su admisión, será preciso que la parte recurrente ingrese la suma de cincuenta euros en la cuenta de consignaciones y depósitos de este Juzgado (obligación de la que está exenta la Administración).



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTIZIA

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio literal a los autos, con inclusión del original en el libro de sentencias, lo pronuncio y firmo.

E/.

PUBLICACIÓN. La anterior Sentencia ha sido leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez que la suscribe, en audiencia pública celebrada el mismo día de su fecha de lo que yo, Secretaria judicial adscrita a este órgano, doy fe.