



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

SENTENCIA: 00633/2020

**RECURSO DE APELACIÓN 4020/2020**



ADMINISTRACIÓN  
DE XUSTIZA

### EN NOMBRE DEL REY

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

### SENTENCIA

**Ilmos. Sres.:**

DÑA. MARÍA AZUCENA RECIO GONZÁLEZ (Presidenta)  
D. JOSÉ ANTONIO PARADA LÓPEZ  
D. JULIO CÉSAR DÍAZ CASALES  
D. ANTONIO MARTÍNEZ QUINTANAR

A Coruña, a 23 de noviembre de 2020

Visto por la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Galicia el recurso de apelación nº 4020/2020 pendiente de resolución en esta Sala, interpuesto por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO 51 DE AVDA.CASTELAO DE VIGO, representada por la Procuradora Dña. María de los Ángeles Fernández Rodríguez y defendida por el Letrado D. Francisco Javier Martínez Couto, contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Vigo nº 263/2019 de 31 de octubre de 2019, dictada en el procedimiento ordinario 372/2018, sobre urbanismo.

Es parte apelada EL CONCELLO DE VIGO, representado por el Procurador D. Juan Antonio Garrido Pardo y defendido por el Letrado de sus Servicios Jurídicos D. Xesús Costas Abreu.

Es Ponente el Magistrado D. ANTONIO MARTÍNEZ QUINTANAR.



## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 2 de Vigo dictó la sentencia nº 263/2019 de 31 de octubre de 2019, en el procedimiento ordinario 372/2018, por la que se desestima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el letrado Francisco Javier Martínez Couto, en nombre y representación de Comunidad de propietarios de la avenida Castelao, nº 51, frente al Concello de Vigo, y la desestimación presunta de una pluralidad de solicitudes que se han dirigido al pleno del Concello de Vigo en escrito de 15 de mayo del 2017.

Las pretensiones de la demanda -desestimadas por la sentencia de instancia- eran las siguientes: *"que se declare no ajustada a Derecho la actuación precedente de la administración demandada, se anule y revoque, y se acuerde:*

*- Declarar la nulidad de todos los actos que constituyeron la segregación, modificación y cambio de uso de la parcela A2, y la usurpación ilegal llevada a cabo en la porción de 197 metros cuadrados por planta, de la edificación consolidada, sita en la avenida de Castelao número 51, lindante con la parcela 32 del "parcelario actualizado de mayo 1989", quedando implicada en la misma acción la edificación de planta baja destinada a "oficina municipal de distrito", cuyo uso es incompatible con lo señalado en el proyecto de compensación.*

*- La incoación de los correspondientes expedientes de reposición de la legalidad urbanística, en lo referente a lo construido ilegalmente en la parcela A2, obligando a devolverla a su primigenio uso deportivo - "zona deportiva cubierta"- a que obliga el proyecto de compensación del "PERI II-12 Florida B", debiendo quedar como único uso el de deportivo cubierto, acordando la revocación o anulación de acuerdos o resoluciones de las edificaciones existentes dentro de la inicial parcela A, y restablecer como único uso permitido en toda esa parcela A2, el deportivo cubierto, y por tanto, anulando o revocando aquellos acuerdos o resoluciones adoptadas en contra de las determinaciones del proyecto de compensación del mentado "PERI II-12 Florida B".*

*- Iniciar el correspondiente trámite ante el catastro para llevar a cabo la total reversión, de la propiedad usurpada al edificio sito en la avenida Castelao número 51, a su estado anterior a la "variación de superficie de la parcela del edificio", en referencia al acuerdo de alteración de la descripción catastral, en el expediente nº 39739943.98/16, llevado a cabo por parte de la gerencia territorial del catastro de Vigo, como consecuencia de la solicitud del Ayuntamiento de Vigo. De negarse la solicitada reversión, que se facilite a esta comunidad de propietarios la supuesta ficha*





*identificativa patrimonial pública, compulsada, de ese supuesto bien inmueble de esa entidad local, en la que se especifique, además de su número de registro, aquellos otros datos obligados en los artículos 18, 19 20 del Reglamento de bienes de las entidades locales.*

*- La anulación ante el Registro de la propiedad número tres de Vigo de la inscripción como de titularidad municipal de la finca de Vigo n° 79845, usurpada ilegalmente a la edificación sita en la avenida Castelao 51 de esta ciudad, siendo a cargo del Concello de Vigo todos los gastos que se produzcan en la tramitación de esta reversión.*

**SEGUNDO.-** La representación procesal de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO 51 DE AVDA.CASTELAO DE VIGO interpuso recurso de apelación contra la sentencia, solicitando que se dicte sentencia por la que, estimando el recurso de apelación interpuesto por esta parte, revoque la sentencia recurrida, por no ajustarse a Derecho, y dicte otra por la que estimando íntegramente el recurso interpuesto por la Cdad. de Propietarios del edificio n.º 51 de la Avda. de Castelao, de esta ciudad, contra la desestimación tácita por silencio administrativo de las obrantes en el escrito de fecha 15/5/2017, de su presidente, presentado en el Registro General de la Xunta de Galicia, en Vigo, dirigido al Pleno de del Ayuntamiento de Vigo. Revoque y anule por no ajustarse a Derecho la denegación presunta por silencio administrativo, de las solicitudes de la demandante, obrantes en el referido escrito; y consecuentemente con los términos de las referidas peticiones, se acuerde:

-Declarar la nulidad de todos los actos que constituyeron, la segregación, modificación y cambio de uso de la parcela A-2, así como de la usurpación ilegal llevada a cabo en la porción de 197 m2 por planta (3), de la edificación consolidada, sita en la Avda. de Castelao 51, lindante con la parcela 32 del "parcelario actualizado de mayo 1989", quedando implicada en la misma acción la edificación de planta baja destinada a "oficina municipal de distrito", cuyo uso es incompatible con lo señalado en el Proyecto de compensación.

-Y asimismo, se incoen los correspondientes expedientes de reposición de la legalidad urbanística, en lo referente a lo construido ilegalmente en la parcela A-2, obligando a devolverla a su primigenio uso deportivo -"Zona deportiva cubierta"-, que obliga el Proyecto de compensación del "PER1 11-12 FLORIDA B", debiendo quedar como único uso el de DEPORTIVO CUBIERTO, debiendo acordar la revocación o anulación de acuerdos o resoluciones de las edificaciones existentes dentro de la inicial parcela A-;

-Y restablecer como único uso permitido en toda esa parcela A-2, el DEPORTIVO CUBIERTO, y por tanto, anulando y/o



revocando aquellos acuerdos o resoluciones adoptadas en contra de las determinaciones del Proyecto de Compensación del mentado "PER1 11-12 FLORIDA B".

E igualmente, que se inicie el correspondiente trámite ante el Catastro, para llevar a cabo la total reversión, de la propiedad usurpada al edificio sito en Avda. Castelao 51, a su estado anterior a la "VARIACIÓN DE SUPERFICIE DE LA PARCELA DEL EDIFICIO", en referencia al acuerdo de alteración de la descripción catastral, en el "Expte.: 39739943.98/16", llevado a cabo por parte de la Gerencia Territorial del Catastro de Vigo, como consecuencia de la solicitud del Ayuntamiento de Vigo.

Y que, de denegarse la solicitada reversión, se facilite a esta Comunidad de propietarios, la supuesta ficha identificativa patrimonial pública, compulsada, de ese supuesto Bien Inmueble de esa Entidad Local, en la que se especifique, además de su número de registro, aquellos otros datos obligados en los artículos 18, 19 y 20 del "Reglamento de bienes de las Entidades Locales" Y, también, que se lleve a cabo, la anulación ante el Registro de la Propiedad n.º 3 de Vigo, de la inscripción como de titularidad municipal de la finca de Vigo n.º 79845, usurpada ilegalmente a la edificación sita en Avda. de Castelao, 51 de esta ciudad, devolviendo a su estado anterior dicha titularidad, siendo a cargo del Ayuntamiento de Vigo todos los gastos que se produzcan en la tramitación de esa reversión. Con imposición de las costas procesales a la Administración demandada.

**TERCERO.-** Admitido a trámite el recurso de apelación, la Letrado de los Servicios Jurídicos del Concello de Vigo presentó escrito de oposición al recurso de apelación, solicitando su desestimación, ratificando el ajuste a derecho de la sentencia de instancia.

**CUARTO.-** Recibidos los autos en esta Sala, ante la que se personaron ambas partes, se admitió el recurso de apelación y quedaron las actuaciones conclusas, pendientes de señalamiento para votación y fallo. Mediante providencia se señaló para votación y fallo el día 19 de noviembre de 2020.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**SE ACEPTAN** los fundamentos jurídicos de la sentencia recurrida en apelación, en todo lo que no contradigan los que se pasan a exponer.

##### **PRIMERO.- Sobre el recurso de apelación.**

La parte apelante alega que la valoración probatoria realizada por la sentencia de instancia sobre la testifical





ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE XUSTIZA

*"no empece a que por esta parte se pueda hacer hincapié a partes bien diferentes de la prueba practicada en las presentes actuaciones, entre las que se encuentra además de la documentación obrante en los expedientes administrativos, la documentación que se incorporó a instancia de mi representada tanto en vía previa administrativa como con la demanda, con inclusión del dictamen pericial redactado por la perito de parte, la Sra. Galiñanes Fernández", consignando a continuación declaraciones y documentos que considera relevantes.*

En segundo lugar, y en respuesta a las apreciaciones de la sentencia sobre la importancia de detenerse en el acto recurrido, y ante el interrogante que suscita el juzgador de instancia sobre "si es posible, si resulta admisible que ante cualquier solicitud o petición dirigida a la Administración que no tenga respuesta, queda expedita la vía jurisdiccional contencioso-administrativa", y la conclusión que se alcanza sobre el rechazo de lo solicitado por inadmisibile, la parte apelante manifiesta que tal razonamiento "hace ver el escaso o nulo interés que ha despertado en el magistrado de instancia tanto los argumentos de hecho como jurídicos que se presentaron en el escrito de demanda". Y a este respecto, manifiesta:

*"Ciertamente que uno de los argumentos sobre los que se asienta nuestra demanda es que el acuerdo municipal del cambio de uso parcial del elemento dotacional, no se había notificado a la comunidad de propietarios, ni a ninguno de sus componentes.*

*Pero, tampoco se puede pasar por alto, que hay otro argumento aducido en la demanda, de igual o superior trascendencia, cual es el de que con tal cambio de uso parcial, al producirse la segregación de la parcela A-2, encuadrada en el PERI II-12 A Florida B, se estaba afectando a la parcela sobre la que se asienta el edificio de la Cdad. de Propietarios demandante, ya que se había incluido (en el papel) dentro de la parcela segregada, una franja (197 m<sup>2</sup>) de terreno propiedad de la ahora demandante".*

Por tanto, frente a ello no deberían de prosperar los únicos argumentos esgrimidos por el Concello de Vigo a favor de su tesis, que han sido: por un lado, que estamos ante un acto firme y consentido, en atención a que el cambio de uso de la parcela en cuestión y que ha afectado a una parte de la parcela comunitaria, no fue impugnado cuando fue sometido a exposición pública inicial ni tampoco cuando fue aprobado definitivamente por el Acuerdo del Pleno municipal, de fecha 29/10/2012, aprobación que fue publicada en el B.O. de Pontevedra, de fecha 21/11/2012. Y de otro lado, que la



indicada parte del terreno de su representada era propiedad municipal, proveniente de una cesión legal y como consecuencia de la aprobación del Proyecto de compensación.

Lo cierto es que el cambio de uso de la parcela que tratamos nunca fue notificado personalmente a la comunidad apelante ni a ninguno de los comuneros. Y resulta que dicha parcela segregada a día de hoy no se recoge en el inventario de bienes públicos. Además cuestiona que los datos de la publicación en el trámite de información pública del cambio de uso de la parcela pudieran servir para tener una idea cabal de lo que conllevaba a los ciudadanos de la zona y en particular a los propietarios de las parcelas colindantes.

Impugna la apreciación por la sentencia de instancia de que la exteriorización de ese cambio de uso, con la construcción del centro cívico u oficina de distrito, han tenido que ser perfectamente perceptibles por los integrantes de la comunidad recurrente, *"por haberse ejecutado las obras a su vista, ciencia y paciencia, sin oposición"*, manifestando que *"la parcela en donde se asienta el edificio comunitario no se vio afectada físicamente en absoluto con tal construcción, no produjo alteración alguna en la misma; pues se construyó tal edificio extramuros de la parcela comunitaria, respetando los cierres existentes desde siempre/sus momentos iniciales."*

Califica de "inconcebible" que *"se pueda asumir, sin más que la falta de notificación a los miembros de la Cdad. de propietarios o bien a su representante legal, el Presidente de la misma, del dictado del acto administrativo municipal por el que se acordaba el cambio de uso parcial de la parcela que tratamos; pues les afectaba directamente, ningún efecto jurídico ha de desencadenar. Cuando en el caso de que tratamos, es obvio que se ha posicionado en una total situación de indefensión a la demandante (...)"*. Considera preceptiva esa notificación por aplicación del art. 58 de la LRJPAC 30/1992.

En cuanto al argumento de la sentencia, según la cual no se han invocado normas administrativas, expresa lo siguiente: *"¿es que la Constitución española no se aplica en el ordenamiento jurídico administrativo, o el Código Civil, o la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuya aplicación supletoria expresamente se contempla en la LRJC?"*. Además invoca el principio "iura novit curia".

## **SEGUNDO.- Sobre la oposición a la apelación.**





El Concello de Vigo se opone al recurso de apelación alegando que fue la propia posición de la Comunidad de propietarios demandante quien provocó la situación reconocida por la sentencia; la de la firmeza de actos administrativos que, conforme al principio de seguridad jurídica, resultan inatacables en este momento.

Se procedió a una segregación y cambio de uso de una parcela que figuraba inscrita en el Registro de la Propiedad. Se publicó en el Boletín Oficial esta operación y también tuvo publicidad a nivel local, por medio de prensa que recogía la iniciativa.

La actuación de la parte demandante además de claramente extemporánea, que implica la apreciación de la firmeza de todos los actos administrativos que pretendía modificar, alterar o anular, resulta inverosímil, ya que por un lado estas obras se ejecutaron al lado del edificio donde residen dos de los testigos propuestos, y durante años no se llevó a cabo ninguna reclamación ni queja sobre las mismas.

La totalidad de las personas propuestas por la demandante manifestaron desconocer la ejecución de las obras ilegales, o respondieron evasivamente. Ni siquiera la perito de parte manifestó con autoridad que hubiera cotejado los planos de la edificación autorizada con lo finalmente ejecutado. Son tales títulos los que se tienen en cuenta para la redacción de los planeamientos municipales. Lo que resulta inadmisibles es que la propiedad cometa infracciones y pretenda que sean los planeamientos aún de desarrollo los que se acomoden a tales desviaciones.

La arquitecta municipal informa que la Administración parte de la parcela jurídica, la que figura en los planos. Quien alteró la realidad física fue la propiedad, y son actos propios claramente. Si con ocasión de la ejecución de ese centro cívico oportunamente consideraron que se podía emplear esta actuación pública como justificación para regularizar lo ejecutado ilegalmente, forma parte de sus facultades de disposición, pero en cualquier caso deben acatar lo que en este caso así se resolvió, que es la firmeza de los actos que no recurrieron.

**TERCERO.- Sobre el objeto del recurso contencioso-administrativo y la necesaria alegación de una causa de nulidad de pleno derecho.**

En respuesta a las cuestiones controvertidas, debemos comenzar por ratificar la apreciación de la sentencia de instancia sobre la imposibilidad de aceptar que cualquier



solicitud o petición dirigida a una Administración, cualquiera que sea su contenido y que no tenga respuesta, determine que quede expedita la vía jurisdiccional contencioso-administrativa, para impugnar así cualesquiera actos, resoluciones o acuerdos administrativos, con independencia de su contenido y de la fecha en que se dictasen, y que hubiesen devenido firmes. Es importante examinar el contenido de la petición, para verificar que el mismo se corresponde con el tipo de procedimiento instado, y así poder aplicar al caso los requisitos de ese procedimiento y verificar si lo pretendido tiene acomodo o no en derecho.

Y ello nos lleva necesariamente a tener en cuenta cuál era la actuación administrativa recurrida, y recordar que esa identificación es presupuesto esencial sobre el que debe pivotar el ejercicio de pretensiones ante la jurisdicción contencioso-administrativa, que se debe producir siempre en conexión con una actuación administrativa (sea expresa, presunta, inactividad o vía de hecho) y guardar la debida correlación con esta.

En este caso, si acudimos al escrito de interposición del recurso contencioso-administrativo, encontramos que el mismo se dirige contra la *"denegación presunta por silencio administrativo, de las solicitudes de mi representada, obrantes en su escrito dirigido al Pleno del Ayuntamiento de Vigo, con fecha de entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia, en Vigo, del 16/5/2017 (y en el Registro General del Ayuntamiento de Vigo, el día 18/5/2017)."*

En dicho escrito se expone que se le ha notificado a la Comunidad de Propietarios del Edificio, sito en la Avda. de Castelao 51, de Vigo, por la Gerencia Territorial del Catastro de Vigo, una *"VARIACIÓN DE SUPERFICIE DE LA PARCELA DEL EDIFICIO"* en referencia al acuerdo de alteración de la descripción catastral, en el *"Expte.: 39739943.98/16"*, incoado en virtud de solicitud del Ayuntamiento de Vigo, amparada en el acuerdo adoptado por el Consejo de su Gerencia de Urbanismo, que en su punto 2, en sesión ordinaria celebrada el 5/10/2012, acordaba, *"el cambio de uso de la parcela situada en la calle Fotógrafo Luis Kasado en el polígono III del PERI II-12-A FLORIDA B, para la construcción de un equipamiento municipal (Local para Asociación de Vecinos Praza da Miñooca). Expte. 13924/411"* Acuerdo ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Vigo, en sesión ordinaria celebrada el 29/10/2012.

Y considera que con ese acuerdo *"se afectaba parte de la parcela perteneciente al edificio sito en la Avda. de Castelao"*







51 de esta ciudad (anteriormente, Avda. de Samil 7), edificio considerado consolidado desde el año 1976, y pretendiendo usurparle ilegalmente una superficie de 197,00 m<sup>2</sup> por cada una de las tres plantas en las que incide dicha usurpación (planta baja, planta semisótano y planta de sótano), plantas por donde discurre el acceso a las dos últimas donde se ubican los aparcamientos privados de las viviendas del citado edificio; y que, con esa segregación, modificación y cambio de uso, el Ayuntamiento de Vigo, se quiere arrojar una titularidad de la que carece, sin que en ningún momento del trámite o procedimiento seguido por el Ayuntamiento de Vigo, se haya dado traslado de notificación o resolución expresa alguna al edificio afectado, como es preceptivo, lo cual conlleva a una evidente usurpación ilegal y a una evidente y palmaria indefensión, lo que produce una palmaria nulidad de pleno derecho.”

Y en función de todo ello se pretendía declarar la nulidad de todos los actos que constituyeron la segregación, modificación y cambio de uso de la parcela A-2, así como de la usurpación ilegal llevada a cabo en la porción de 197 m<sup>2</sup> por planta (3), de la edificación consolidada, sita en la Avda. de Castelao 51, lindante con la parcela 32 del “parcelario actualizado de mayo 1989”, quedando implicada en la misma acción la edificación de planta baja destinada a “oficina municipal de distrito”, cuyo uso es incompatible con lo señalado en el Proyecto de compensación. Y asimismo se interesaba la incoación los correspondientes expedientes de reposición de la legalidad urbanística, en lo referente a lo construido ilegalmente en la parcela A-2, obligando a devolverla a su primigenio uso deportivo -Zona deportiva cubierta- -, que obliga el Proyecto de compensación del “PERI 11-12 FLORIDA B”, debiendo quedar como único uso el de DEPORTIVO CUBIERTO, debiendo acordar la revocación o anulación de acuerdos o resoluciones de las edificaciones existentes dentro de la inicial parcela A-2, en cumplimiento de las Sentencias firmes del TSJ de Galicia del 11/10/1995 (Rec. 2/4659/1993) y 11 de julio de 2002 (Rec. 2/5071/1998); y restablecer como único uso permitido en toda esa parcela A-2, el DEPORTIVO CUBIERTO, y por tanto, anulando y/o revocando aquellos acuerdos o resoluciones adoptadas en contra de las determinaciones del Proyecto de Compensación del mentado “PERI II-12 FLORIDA B”.

E igualmente, interesaba que, de forma inmediata, se inicie el correspondiente trámite ante el Catastro, para llevar a cabo la total reversión, de la propiedad usurpada. Y, también, que se lleve a cabo, la anulación ante el Registro de la Propiedad n.º 3 de Vigo, de la inscripción como de



titularidad municipal de la finca de Vigo n.º 79845, usurpada ilegalmente a la edificación sita en Avda. de Castelao 51 de esta ciudad, devolviendo a su estado anterior dicha titularidad.

En definitiva, lo solicitado entrañaba una pluralidad de pretensiones de distinta naturaleza, desde el inicio de una rectificación catastral y registral en cuanto a la titularidad de una superficie de parcela, pasando por la incoación de un expediente de reposición de la legalidad urbanística por obras realizadas en la parcela municipal, hasta la revisión de un acto firme del año 2012, instada en el año 2017, sin fundamento ni siquiera *prima facie* en una causa de nulidad de pleno derecho, sino en una presunta usurpación de superficie realizada con ocasión de dicha actuación.

Ni el planteamiento de esa cuestión de naturaleza civil, en defensa de un derecho de propiedad y de lo que considera la delimitación de su parcela, podía ser generadora de la nulidad de pleno derecho de la segregación y cambio de uso de la parcela municipal aprobados, ni tampoco se argumentaba nada en el escrito de solicitud, en relación a una concreta causa de nulidad de pleno derecho en el acuerdo del año 2012, lo que justificaría la inadmisión a trámite de la acción de nulidad, amparo del art. 106.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que ampara esa inadmisión de este tipo de solicitudes de revisión "cuando las mismas no se basen en alguna de las causas de nulidad del artículo 47.1 o carezcan manifiestamente de fundamento", lo que era el caso.

Estas omisiones en la identificación de verdaderas causas de nulidad de pleno derecho desde luego no se subsanan con la demanda, y ni siquiera a la vista del recurso de apelación cabe deducir que concurra indiciariamente ninguna causa de nulidad de pleno derecho en los actos firmes cuestionados. Esta omisión no es salvable con la remisión al principio "iura novit curia", ya que es la parte que ejercita la acción de nulidad la que tiene la carga de aportar los hechos y fundamentos de derecho que evidencien la concurrencia de causa de nulidad de pleno derecho.

En cualquier caso, pasamos a estudiar las alegaciones en las que la apelante pretende fundamentar la nulidad del acuerdo de segregación y cambio de uso de parcela municipal de 2012 y demás pretensiones derivadas, tanto desde el punto de vista procedimental como sustantivo, advirtiéndolo ya con carácter preliminar que el procedimiento seguido por la recurrente, impugnando en vía contencioso-administrativa una





denegación presunta de un escrito de solicitud, no es el cauce idóneo para conseguir un rectificación catastral y registral de la superficie de una parcela, ni para defender la existencia de una usurpación de superficie que se considera de titularidad propia de la recurrente; y que en todo caso una pretensión de condena a tramitar un expediente de reposición de la legalidad urbanística tendría que basarse en la justificación de la concurrencia de alguna transgresión de esa legalidad, no en la afirmación apodíctica de la existencia de una usurpación de la propiedad de la comunidad accionante.

**CUARTO.- Sobre el procedimiento seguido para la aprobación del cambio de uso de la parcela municipal.**

Ni un previo trámite de notificación o audiencia específico e individual a la Comunidad de Propietarios era exigible, ni tampoco una notificación individualizada a ella, al tratarse de un cambio de uso de una parcela municipal, respecto al cual consta la debida tramitación, conforme a la Ley 9/2002, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (LOUGA).

Se ha seguido una tramitación consistente en un acto de incoación por resolución del Concelleiro-delegado (con delegación expresa do 6/8/2012), del 20 de agosto do 2012, para la construcción del nuevo Centro Cívico A Miñoa, informe de dos arquitectos municipales sobre la situación de la parcela A-2 del PERI II-12-A-Florida-B, además del informe del Director Deportivo del Instituto Municipal dos Deportes, con el conforme do Concelleiro-delegado de Deportes, que informaron de que en la parcela A-2-1, a segregar según propuesta de los arquitectos municipales, *"non se desenvolvía ningunha actividade deportiva e non figuraba prevista para ningún outro equipamento de uso deportivo"*.

También consta el informe del Xefe do Servizo de Patrimonio de 26 de septiembre de 2012, conforme al que esta parcela (la precedente a la segregación) es de titularidad municipal como resultado de la aprobación del "Proxecto de Compensación do PERI II-12 Florida-B", y que figura inscrita no Registro de la Propiedad nº 3 de Vigo, como finca nº 50793, en el folio 61, del libro 652. La naturaleza jurídica es demanial. Cuenta con número provisional 1679, pendiente de alta formal no Inventario de Bens e Dereitos..

Con fundamento en esos trámites e informes, se emite informe-propuesta por el técnico de administración general con el visto y conforme de la Xefa de Planeamento e Xestión; y el Consello de la Xerencia Municipal de Urbanismo de 5 de



octubre de 2012 propuso al Pleno del Concello de Vigo aprobar el cambio de uso dotacional de deportivo o sociocultural de la parte de la parcela municipal A-2 del PERI II-12 A FLORIDA denominada A-2-1, manteniendo el resto de la parcela, denominada A-2-2 el uso deportivo; y el Pleno del Concello de Vigo en sesión ordinaria de 29 de octubre de 2012, por unanimidad de los veintiséis miembros presentes de la Corporación, de los veintisiete que la constituyen, aprobó, en los términos de la propuesta, ese cambio de uso, instando de la Oficina de Patrimonio la rectificación de la parcela A-2 del PERI II-12 A FLORIDA -B, con nº provisional 1679, que queda dividida en las parcelas A-2-1 y A-2-2, con las descripciones que obran en el informe de los arquitectos municipales. También se acordó la publicación en el BOP y en la página web del Concello y la notificación a las concejalías de Participación Cidadá e Deportes y a las Xefaturas dos Servizos municipais responsables de Participación Cidadá e Deportes, a la Oficina de Obras e Proxectos Municipais y a los Servizos de Cartografía, Intervención urbanística e Información de la Xerencia de Urbanismo.

No puede decirse que la omisión de una notificación individualizada a la Comunidad de Propietarios sea constitutiva de nulidad de pleno derecho. Hay que tener en cuenta que la misma no tiene la condición de interesada directa en un expediente en el que se aprueba el cambio de uso de una parcela municipal, manteniendo el uso público, o al menos su interés es común al del resto de ciudadanos, lo que justifica la publicación de la resolución.

No se desprende del contenido del acto aprobado que se acuerde ninguna ocupación de espacios privados ni de incremento de superficie de la parcela municipal a costa de la parcela colindante, sino un cambio de uso en parte de la parcela que tiene expreso amparo normativo en el art. 47.4 de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (LOUGA), que dispone que *"El ayuntamiento en pleno, por mayoría absoluta y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, podrá acordar el cambio de uso de los terrenos reservados para equipamientos públicos por otro uso dotacional público distinto, siempre que se mantenga la titularidad pública o se destine a incrementar las zonas verdes y espacios libres públicos"*.

La afectación de los derechos de la apelante se produciría, según su planteamiento, por una supuesta usurpación de una porción de su parcela, extremo cuya reclamación sería merecedor de otro tipo de acciones ante la jurisdicción competente para la protección del derecho de





propiedad, y no en el marco de un recurso contencioso-administrativo contra una denegación por silencio de un escrito en el que se plasman una pluralidad de peticiones de diversa naturaleza, que van desde la nulidad de actos firmes hasta la reposición de la legalidad en relación con las obras ejecutadas, pasando por rectificaciones registrales y catastrales.

Además se transgreden con su solicitud los límites para el ejercicio de la acción de nulidad cuando espera hasta el año 2017 para el planteamiento de esa solicitud, cuando tras el acto del año 2012 y la publicidad producida ya en ese año, tanto a nivel de boletín oficial como de página web municipal, se producen actuaciones materiales sobre la parcela municipal colindante, ya en el año 2013 y terminan en el año 2014, ejecutadas en la colindancia de la comunidad reclamante. Frente a ello, pretende la apelante esgrimir que *"la parcela en donde se asienta el edificio comunitario no se vio afectada físicamente en absoluto con tal construcción, no produjo alteración alguna en la misma; pues se construyó tal edificio extramuros de la parcela comunitaria", respetando los cierres existentes desde siempre/sus momentos iniciales"*, pero lo cierto es que en su solicitud y en su demanda pretende la reposición de la legalidad por las obras ejecutadas, a su juicio ilegalmente, sin concretar más transgresión que la supuesta usurpación de superficie que considera de su propiedad.

Tales obras, como señala la sentencia apelada, *"que implicaron exteriorización de ese cambio de uso, "con la construcción del centro cívico u oficina de distrito, han tenido que ser perfectamente perceptibles por los integrantes de la comunidad recurrente, por haberse ejecutado las obras a su vista, ciencia y paciencia, sin oposición"*. Esta realidad es incuestionable, y no se puede obviar que la apelante considera nulo el cambio de uso, el cual se materializó con esas obras, y su reacción frente al mismo, ejecutado en su colindancia, y con su pleno conocimiento, se produjo varios años después de la firmeza del acto que concluyó el procedimiento administrativo tramitado para aprobarlo y varios años después del comienzo y terminación de las obras.

Por otra parte, y desde el punto de vista procedimental, no cabe obviar lo que dice la sentencia de instancia y que no desvirtúa la apelante, cuando se refiere el juzgador de instancia a la afirmación de la demandante de que el acuerdo municipal del cambio de uso parcial del elemento dotacional, no se le ha notificado, y concluye que tal afirmación "resulta



inútil para sostener su impugnación" y ello por la siguiente razón:

*"Ha sido publicado en la página web municipal y en el BOP de Pontevedra, de 21 de noviembre del 2012..."*

Lo cierto es que a la vista del contenido del acuerdo cuya nulidad se postula lo procedente no era la notificación individualizada a la aquí apelante, sino la publicación, al amparo del artículo 59. 6 y 60 de la LRJPAC 30/1992, ya que tratándose de un cambio de uso de una parcela municipal, pasando de un uso público a otro, toda la ciudadanía en general tiene interés en conocer el contenido de ese cambio, que se puede producir según la normativa legal que le presta amparo sin necesidad de cambiar el planeamiento, pero en la medida en que sí repercute en un aspecto determinado por este y por el ulterior proyecto de compensación, lo procedente era la publicación, tal y como se hizo, por afectar a un aspecto de interés público para todos los ciudadanos.

En definitiva, con ocasión de la publicidad que se le dio al acto y de la propia exteriorización del cambio de uso a través de las obras también cuestionadas, la parte aquí apelante tuvo oportunidades de reaccionar de forma más temprana frente a la actuación administrativa.

La nulidad de pleno derecho requiere que se prescinda de forma total y absoluta del procedimiento legalmente establecido, y en este caso se han seguido todos los trámites legalmente exigibles, sin que se acredite la omisión de ningún trámite preceptivo, ni tampoco la existencia de la indefensión alegada.

**QUINTO.- Sobre el motivo de la pretensión de revisión y la discrepancia con la actuación municipal.**

Desde el punto de vista sustantivo, el Concello de Vigo aportó un informe de la arquitecta municipal en el que se manifiesta que:

-La parcela originaria situada en el nº 51 de la Avda. Castelao estaba incluida en el ámbito del PERI II- Florida B y dentro del Polígono III, consistiendo su participación, al igual que otras parcelas con frente a la Avda. Castelao y de esa manzana, en la cesión de una parte de la superficie de suelo de las traseras con el objeto de regularizar el parcelario y ordenar esa zona del polígono.

-La parcela A-2 en el proyecto de compensación, aprobado definitivamente en el año 1992, de cesión al Concello para





ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

equipamiento deportivo, tenía el mismo contorno que la parcela que fue objeto de división en dos parcelas.

-La parte en contacto con la parcela del edificio de Castelao, 51 fue denominada A-2-1 y fue objeto un cambio de uso de equipamiento deportivo a sociocultural al amparo del art. 47.4 de la LOUGA 9/2002. Este cambio no supuso modificación de la superficie ni de la forma de la parcela denominada A-2 por el proyecto de compensación, existente desde el año 1992 en que fue aprobado definitivamente ese proyecto.

-Se puede apreciar en las fotografías aéreas que se aportan (años 2003, 2011 y 2017) que la parte trasera del edificio se fueron haciendo continuamente obras sin que conste en la Xestión de expedientes ninguna solicitud. Y como se puede apreciar, cada vez esta zona con las nuevas construcciones ocupa más terrenos. El sótano que tiene una parte sobre la rasante del terreno fue ampliado ocupando una parte de la parcela municipal de equipamiento, sin que consten en los archivos municipales licencia de esas obras de ampliación.

- La anulación por sentencia de esta Sala de 11.10.1995 de parte del proyecto de compensación por el cambio de uso de parte de la zona cualificada como uso deportivo en el PERI no afectó a la parcela A-2, ya que a esta parcela se le adjudicaba el uso dotacional deportivo.

Todo ello avala que el Letrado municipal hubiese llegado a afirmar lo siguiente:

*"A usurpación da parcela de titularidade pública adxudicada ao Concello coa aprobación definitiva do proxecto de compensación se produce por parte da comunidade de propietarios, ao violar o contido da licencia de obras que se aprobara. Non é o Concello quen ocupa a parcela da actora, senón a comunidade a que incumprindo o autorizado, e nun momento posterior ou mesmo progresivamente, ocupa dominio público adxudicado á Administración en función de título legal e firme."*

En relación con esta aseveración, la sentencia recoge la manifestación de la perito Dña. Rebeca Galiñanes en el sentido de que *"el PERI de Florida llegó quince años después del edificio, ya estaba consolidado y por eso no formó parte de su junta de compensación, por lo que no tenían que hacer cesión alguna. Vio la licencia."*



*Preguntada por la defensa del Concello de Vigo si la obra se ajustó a la licencia en su planta baja, dijo que puede que no, no lo sé. Pero esa no es la cuestión porque se acusa de apropiación de terreno sobre el incumplimiento de la licencia, pero no porque es terreno del edificio, aunque no se hubiese licenciado. La agrupación de las cuatro fincas data de del 29 de marzo de 1976, dijo."*

Debemos situar su testimonio en el contexto de un trámite de aclaraciones a un informe centrado en el análisis de la descripción, configuración y límites de la parcela de la recurrente, y de la superficie "que se pretende alterar". Se analizan en dicho informe pericial escrituras notariales de adquisición y agrupación de parcelas, en cuanto a la descripción de las mismas; la incidencia del proyecto de compensación de 1990, manifestando que "aquel mismo bloque consolidado de los seis edificios antes citados (nnº 47, 49, 51, 53, 55 y 57 de la Avenida de Castelao), quedaban excluidos todos y cada uno de ellos de formar parte la Junta de Compensación, no apareciendo referencia alguna del número de estos seis solares -porque eran ya solares-, en su apartado III de "DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ACTUACIÓN"; para concluir que "no parece muy verosímil que se pudiese incluir la parte posterior del edificio como propiedad de D. Jesús Comesaña Villar".

En cambio, el Letrado de los Servicios Jurídicos del Concello de Vigo recuerda que "as normas urbanísticas do PX 1993 establecen en la norma "3.2.3.5 Normas de contido mínimo das diferentes figuras de planeamento, c. Planos especiais".

*"-Nas figuras de planeamento secundario que se desenvolvan (en especial PERIS), excluíranse do seu desenvolvemento e xestión, as edificacións existentes, ou en construción de acordo coa Licencia, situadas nos bordos dos mesmos, e con fronte a viarios principais, aplicándose a efectos de xestión os avais constituídos polos mesmos".*

Y ello lo pone en relación con el informe de la arquitecta municipal, "no que se indica que a parcela do número 51 e outras a carón con fronte á mesma rúa (Castelao) se incluíron no polígono III. Se ben, e con relación aos deberes e cargas dos integrantes da Xunta de Compensación, non participaron no reparto de edificabilidades porque xa consumiran e materializaran máis da que o PERI lles asignaría de incluírse a tódolos efectos."

Tampouco participaron do custe das obras e actuacións urbanizatorias, tan só como contrapartida se produce a integración e cesión dos restos das parcelas, na parte non edificada, e sempre conforme á licencia, como recolle a norma







*de planeamento, cunha finalidade de regularizar parcelas e ordenar esta zona do polígono. No momento no que se incumpre a licenza, se alteran os termos do regulado. (...)*

*A parcela A-2 non incluía en absoluto ningunha parte da parcela da comunidade demandante que contase coa licencia de obras."*

Queda explicitada de esta forma la controversia en relación con los efectos del proyecto de compensación aprobado en 1992 en relación a las partes de parcela no edificadas, ya que solo se excluían de la inclusión en el desarrollo urbanístico las partes edificadas con arreglo a licencia, de ahí la relevancia de determinar lo obrado con arreglo a licencia y diferenciarlo de las obras ejecutadas sin ajustarse a licencia, en cuanto que las superficies que debían quedar excluidas de edificación según la licencia otorgada son las que quedarían incluidas en el proceso de gestión urbanística.

Todas estas apreciaciones, relativas al mencionado proyecto de compensación, y sus efectos en relación con las partes traseras de las parcelas en que se erigieron edificaciones, entrañan el análisis de cuestiones que exceden del juicio propio de un expediente de revisión de oficio del acto dictado en el año 2012, y no tienen la virtualidad de evidenciar ninguna causa de nulidad de pleno derecho respecto al acuerdo plenario del año 2012, dictado con un fundamento normativo claro, derivado del art. 47.4 de la LOUGA 9/2002, sin que se pueda aprovechar una solicitud de revisión de dicho acto para traer a colación consideraciones críticas con el proyecto de compensación aprobado en el año 1992, o relacionadas con el mismo, en cuanto a los efectos que tuvo respecto a la parcela de la recurrente, ni para plantear reclamaciones sobre rectificaciones catastrales o registrales en relación a la superficie de parcelas.

Y por ese motivo la alusión por dicho informe pericial a las sentencias de esta Sala nº 645/1995, de fecha 11.10.1995 (proc. ord. 02/4659/1993) y la nº 929/2002, de 11.07.2002, en relación con dicho proyecto de compensación y las consideraciones críticas que entonces recibió, al cambiar el uso previsto en el PERI, en modo alguno pueden considerarse expresivas de ninguna suerte de cosa juzgada, como manifiesta la perito, ya que no estamos en este caso juzgando la aplicación de un cambio de uso por un proyecto de compensación, sino por un acuerdo plenario municipal dictado muchos años después con un fundamento legal distinto que permite esos cambios de uso sin necesidad de modificar el planeamiento, extremo que nada tiene que ver con lo que



resolvieron las sentencias de esta Sala en los años 1995 y 2002.

Las últimas consideraciones del informe pericial se refieren a un acuerdo de alteración catastral con el que la parte manifiesta su disconformidad, sin que tal disconformidad pueda ser determinante de causa de nulidad de pleno derecho del acuerdo plenario de 2012 ni de ilegalidad en la obra ejecutada. De hecho, la única conclusión a la que llega el informe pericial aportado se refiere a la descripción de la propiedad del edificio situado en la Avda. de Castelao 51, indicando que su construcción fue realizada "sobre el solar conformado por la agrupación notarial de cuatro parcelas individuales y lindantes entre sí, y dando como resultado una superficie total de 1.174,38 m<sup>2</sup>, donde se asienta ese edificio de 36 viviendas colectivas, datando del 29.03.1976 la construcción de dicho edificio, totalmente rematado y consolidado, ubicado dentro del ámbito del polígono III del PERI 11-12- A FLORIDA B, en su frente por la Avenida de Samil (hoy de Castelao), sin haber sido nunca incluido en su Junta de Compensación".

Frente a ello, lo que defiende el informe de la arquitecta municipal es que el cambio de uso no supuso modificación de la superficie ni de la forma de la parcela denominada A-2 por el proyecto de compensación, existente por lo tanto desde el año 1992 en que se aprobó definitivamente dicho proyecto.

Se trata de unas consideraciones enfrentadas sobre la descripción de la propiedad de la demandante y su afectación por el proyecto de compensación aprobado en 1992 en cuanto a cesiones en las traseras no edificadas, consideraciones que no evidencian la concurrencia de ninguna causa de nulidad de pleno derecho en el acuerdo de 2012. Se trata de un debate que trasciende a lo acordado en esta última fecha. Con ocasión de ese cambio de uso aprobado en el año 2012 no se puede pretender, en el año 2017, una regularización de lo obrado sin licencia ni tampoco obtener un pronunciamiento declarativo sobre los límites de la propiedad de la Comunidad recurrente, no siendo el procedimiento adecuado para obtener ese efecto.

Se reacciona frente a dicho acuerdo de 2012 no solo de forma extemporánea, sino varios años después de la conclusión de las obras derivadas de ese cambio de uso. Esa pretensión revisora del acto firme desde el año 2012 parece relacionarse con reproches a la aprobación en el año 1992 del proyecto de compensación "PERI II-12 Florida B", razón por la cual la sentencia consideró tales reproches "extemporáneos y contrarios al principio también constitucional de seguridad





jurídica". En el marco de la aplicación de este principio invocado por la sentencia de instancia debemos recordar los límites de las acciones conducentes a la solicitud de la revisión de oficio por causa de nulidad de pleno derecho, establecidos actualmente en el artículo 110 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, conforme al cual las facultades de revisión establecidas en este Capítulo, no podrán ser ejercidas cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias, su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes. Y procede insistir en que los reproches al proyecto de compensación tuvieron la oportuna respuesta judicial en su momento, y a los efectos indicados en aquellas sentencias, pero en este caso se está juzgando un cambio de uso articulado a través de un procedimiento administrativo concluido en el año 2012, con un amparo legal en el art. 47. 4 de la LOUGA 9/2002 (marco legal no contemplado por las sentencias referidas).

Respecto a esa actuación del Pleno del Concello de Vigo no se aporta, ni siquiera indiciariamente, ninguna causa que pueda ser determinante de nulidad de pleno derecho, sino meras consideraciones sobre la extensión superficial de la propiedad de la recurrente, cuya defensa no se puede articular a través de una solicitud de revisión de oficio de un acto que aprueba un cambio de uso de una parcela municipal, al ser irrelevantes en el juicio sobre la concurrencia de causa de nulidad de pleno derecho, y que tampoco evidencian ninguna transgresión urbanística en las obras ejecutadas que determine la procedencia de ninguna medida de reposición de la legalidad.

El procedimiento seguido por la recurrente no es el idóneo para dejar sin efecto un acuerdo de rectificación catastral o la descripción en el Registro de la Propiedad de la parcela, ni para cuestionar cuestiones civiles sobre usurpación de superficies que se consideren de la titularidad dominical de la recurrente, ni es el marco adecuado para examinar los efectos de un proyecto de compensación aprobado de forma definitiva en el año 1992, en cuanto a cesiones de superficies en las traseras de las parcelas, extremo en el que discrepan las partes y que no corresponde resolver a este procedimiento.

En atención a lo expuesto, procede desestimar el recurso de apelación y confirmar la sentencia de instancia.

**SEXTO.- Sobre las costas procesales.**



De conformidad con lo dispuesto en el art. 139 de la LJCA en los recursos de apelación las costas se impondrán al recurrente si se desestima totalmente el recurso, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, aprecie la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición.

La desestimación del recurso de apelación determina la imposición de las costas procesales a la parte apelante, con el límite máximo de 1.000 euros por todos los conceptos.

### **FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido:

1°. **DESESTIMAR** el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO 51 DE AVDA.CASTELAO DE VIGO, contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Vigo nº 263/2019 de 31 de octubre de 2019, dictada en el procedimiento ordinario 372/2018 y **CONFIRMAR ÍNTEGRAMENTE** la sentencia recurrida.

2°. Imponer las costas procesales a la parte apelante, con el límite máximo de 1.000 euros, por todos los conceptos.

Notifíquese la presente sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra ella puede interponerse recurso de casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo o ante la Sala correspondiente de este Tribunal Superior de Justicia, siempre que se acredite interés casacional. Dicho recurso habrá de prepararse ante la Sala de instancia en el plazo de TREINTA días, contados desde el siguiente al de la notificación de la resolución que se recurre, en escrito en el que se dé cumplimiento a los requisitos del artículo 89 de la Ley reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Para admitir a trámite el recurso, al prepararse deberá constituirse en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Tribunal el depósito al que se refiere la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre.

Devuélvase los autos al Juzgado de procedencia, junto con certificación y comunicación, una vez firme esta sentencia.

Así lo pronunciamos, mandamos y firmamos.





ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

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

SENTENCIA: 00263/2019

### JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO N 2 DE VIGO

Modelo: N11600  
C/ LALIN N° 4, PISO 5° EDIFICIO N°2

**N.I.G:** 36057 45 3 2018 0000692  
**Procedimiento:** PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000372 /2018 /  
**Sobre:** ADMON. LOCAL  
**De D/Dª:** COMUNIDAD PROPIETARIOS AVDA CASTELAO 51 DE VIGO  
**Abogado:** FRANCISCO JAVIER MARTINEZ COUTO  
**Procurador D./Dª:**  
**Contra D./Dª** CONCELLO DE VIGO  
**Abogado:**  
**Procurador D./Dª** RAMON CORNEJO-MOLINS GONZALEZ

### SENTENCIA N° 263/19

En Vigo, a 31 de octubre de 2019

Vistos por mí, Marcos Amboage López, magistrado-juez del Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 2 de Vigo, los presentes autos de procedimiento ordinario seguidos a instancia de:

- Comunidad de propietarios de la avenida Castelao, nº 51, representada y asistida por el letrado/a: Francisco Javier Martínez Couto, frente a:
- Concello de Vigo representado por el procurador Ramón Cornejo-Molins y asistido por el letrado/a: Xesús Manuel Costas Abreu.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La representación procesal indicada en el encabezamiento presentó el 10 de octubre del 2018, recurso contencioso-administrativo frente a la desestimación presunta de una pluralidad de solicitudes que se han dirigido al pleno del Concello de Vigo en mayo del 2017.

**SEGUNDO.-** El 17 de octubre del 2018 se resolvió la admisión a trámite del recurso y se requirió a la Administración recurrida la remisión del expediente; el 5 de noviembre del 2018 se personó la demandada y remitió el expediente que se puso de manifiesto al recurrente para que presentase su demanda.

El 10 de enero del 2019 se ha presentado la demanda en la que se solicitó que se dicte sentencia en la que se declare no ajustada a Derecho la actuación precedente de la administración demandada, se anule y revoque, y se acuerde:

- Declarar la nulidad de todos los actos que constituyeron la segregación, modificación y cambio de uso de la parcela A2, y la usurpación ilegal llevada a



cabo en la porción de 197 metros cuadrados por planta, de la edificación consolidada, sita en la avenida de Castelao número 51, lindante con la parcela 32 del “parcelario actualizado de mayo 1989”, quedando implicada en la misma acción la edificación de planta baja destinada a “oficina municipal de distrito”, cuyo uso es incompatible con lo señalado en el proyecto de compensación.

- La incoación de los correspondientes expedientes de reposición de la legalidad urbanística, en lo referente a lo construido ilegalmente en la parcela A2, obligando a devolverla a su primigenio uso deportivo - “zona deportiva cubierta”- a que obliga el proyecto de compensación del “PERI II-12 Florida B”, debiendo quedar como único uso el de deportivo cubierto, acordando la revocación o anulación de acuerdos o resoluciones de las edificaciones existentes dentro de la inicial parcela A, y restablecer como único uso permitido en toda esa parcela A2, el deportivo cubierto, y por tanto, anulando o revocando aquellos acuerdos o resoluciones adoptadas en contra de las determinaciones del proyecto de compensación del mentado “PERI II-12 Florida B”.
- Iniciar el correspondiente trámite ante el catastro para llevar a cabo la total reversión, de la propiedad usurpada al edificio sito en la avenida Castelao número 51, a su estado anterior a la “variación de superficie de la parcela del edificio”, en referencia al acuerdo de alteración de la descripción catastral, en el expediente nº 39739943.98/16, llevado a cabo por parte de la gerencia territorial del catastro de Vigo, como consecuencia de la solicitud del Ayuntamiento de Vigo. De negarse la solicitada reversión, que se facilite a esta comunidad de propietarios la supuesta ficha identificativa patrimonial pública, compulsada, de ese supuesto bien inmueble de esa entidad local, en la que se especifique, además de su número de registro, aquellos otros datos obligados en los artículos 18, 19 20 del Reglamento de bienes de las entidades locales.
- La anulación ante el Registro de la propiedad número tres de Vigo de la inscripción como de titularidad municipal de la finca de Vigo nº 79845, usurpada ilegalmente a la edificación sita en la avenida Castelao 51 de esta ciudad, siendo a cargo del Concello de Vigo todos los gastos que se produzcan en la tramitación de esta reversión.

Todo con imposición de costas.

La defensa del Concello de Vigo contestó a la demanda el 18 de febrero del 2019 oponiéndose a las pretensiones actoras pidiendo que fueran todas desestimadas y se le impusieran las costas.

**TERCERO.-** Por decreto de 21 de febrero del 2018 se fijó la cuantía del procedimiento como indeterminada, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 40 de la Ley de la Jurisdicción contencioso-administrativa (en adelante, LJCA).

Por auto de 27 de febrero del 2019 se admitió la prueba propuesta por ambas partes, y el juicio tuvo lugar el 16 de mayo del 2019. En él se practicó la prueba testifical de Julia Pascual Comesaña y Eulogio Pedro Abeleira Cabaleiro, a instancia de la actora, y de Belén González Ramírez, a instancia de la demandada, y se escucharon las explicaciones del perito Rebeca Galiñanes Fernández, propuesta por la recurrente.



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTIZIA

El 11 de junio y el 5 de julio del 2019 las partes, respectivamente, presentaron sus conclusiones, y finalmente quedaron los autos vistos para sentencia por providencia de 8 de julio del 2019.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### **PRIMERO.-** Prueba practicada en el acto del juicio:

El testimonio de Julia Pascual Comesaña ha sido vago e impreciso porque a duras penas recordaba las cuestiones que se le preguntaron. Dijo que su terreno se lo vendió a Loureiro, que fue una permuta, que no intervino en la junta de compensación, que su colindante era su tío, Jesús Comesaña y respecto de su parcela ignoraba si formó parte de la junta de compensación, aunque sobre ésta no se ha edificado.

Cree que vendió hace cuarenta y cinco años y que la licencia de obra fue anterior, y comenzaron a vivir allí en el año 1975.

La cubierta era inicialmente plana y luego se ha modificado, pero preguntada cuándo se había modificado la planta del garaje de punta de cuchillo a forma cuadrada, no supo responder....

Eulogio Pedro Abeleira Cabaleiro, autor material del plano, ha confirmado lo dicho por la anterior testigo sobre Jesús Comesaña. Él es copropietario en la comunidad actora desde el año 1976.

Dijo que la zona del patio y acceso al garaje siempre ha estado cerrado, desde el año 1976. No es cierto que se añadiese el sótano después.

Trabajaba para Loureiro, era su jefe de obra y nunca ha recibido requerimiento municipal sobre apoderamiento. Vio el proyecto de obra.

Dijo que la cubierta nunca fue plana.

Que había dos parcelas, una primera que integraba tres, que comportaban unos 700 m<sup>2</sup>, y otra segunda, la de Julia Pascual, que suponía los 300 m<sup>2</sup> más, necesarios para los 1.000 exigidos.

Preguntado si esas adquisiciones han sido posteriores a la obtención de la licencia dijo que no.

Belén González Ramírez, arquitecta municipal, dijo que el PXOM 1993 sobre las edificaciones al borde de la calle, dice que si ya estaban construidas se entendía que habían hecho ya la cesión de sus sobrantes.

Pero la actora se opone a que se considere que hubo cesión por la parte trasera, porque ya han cedido por el frontal de la avenida Castelao.

Cuando informaron el cambio de uso para hacerlo dotacional, en lugar de deportivo, parten de la parcela jurídica, la que aparece en el plano del proyecto de compensación, en el inventario municipal (aunque la actora niega que estuviese inventariada).

Al margen de que luego, los arquitectos van al lugar y descubren que la realidad física puede ser otra, pero con las prisas en hacer el centro cívico, se siguen los trámites, sin perjuicio de que luego se arregle...

La perito Rebeca Galiñanes Fernández, dijo que el PERI de Florida llegó quince años después del edificio, ya estaba consolidado y por eso no formó parte de su junta de compensación, por lo que no tenían que hacer cesión alguna. Vio la licencia.

Preguntada por la defensa del Concello de Vigo si la obra se ajustó a la licencia en su planta baja, dijo que puede que no, no lo sé. Pero esa no es la cuestión porque se acusa de apropiación de terreno sobre el incumplimiento de la licencia, pero no



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

porque es terreno del edificio, aunque no se hubiese licenciado. La agrupación de las cuatro fincas data de del 29 de marzo de 1976, dijo.

**SEGUNDO.-** Hemos comenzado dejando constancia de los extractos que consideramos relevantes en la prueba practicada en el juicio, pero en realidad, debemos hacerlo volviendo la vista al origen de cualquier recurso contencioso administrativo, la actividad administrativa impugnada.

Entonces, nos preguntamos si es posible, si resulta admisible que ante cualquier solicitud o petición dirigida a una Administración, que no tenga respuesta, queda expedita la vía jurisdiccional contencioso administrativa, como apunta la actora en su demanda (último párrafo de su “hecho” cuarto). E impugnar así cualesquiera actos, resoluciones o acuerdos administrativos que, con independencia de su contenido y de la fecha en que se dictasen, hubiesen devenido firmes.

La respuesta entiendo que debe ser negativa, no es admisible este proceder y no cabe reabrir cualquier debate jurídico cerrado por la firmeza de los actos y el transcurso del tiempo, al amparo de una desestimación presunta de la solicitud que los cuestiona cinco, o veinticinco años después.

Como dice la actora en su demanda, a modo de epítome, la situación que se nos ha presentado a enjuiciamiento pasa porque en el año 2012 la demandada resolvió la construcción de un centro cívico en la parcela A2, encuadrada en el “PERI II-12 Florida B”, y para ello era preciso una segregación y un cambio de uso en una de las parcelas resultantes.

De la segregación parcelaria han resultado las parcelas A 2-1, y A 2 -2, y el cambio de uso en una de ellas ha sido, de dotacional público, equipamiento local deportivo, a dotacional socio cultural. La primera de ellas linda por su viento norte con, entre otras, la trasera del edificio de la recurrente.

La parcela A2 había pasado a ser de titularidad municipal como consecuencia de la aprobación en el año 1992 del proyecto de compensación “PERI II-12 Florida B”, y como tal, figura inscrita en el Registro de la propiedad e inventariada.

La queja de la recurrente sería que con ocasión de esa operación ejecutada en el año 2012, de segregación y cambio de uso parcelario, desde el Concello de Vigo, se le habrían usurpado metros cuadrados de la parcela en la que se erige el inmueble que alberga a la actora. Y no habría sido hasta comienzos del año 2017 cuando los cotitulares de la comunidad recurrente, habrían tenido conocimiento de esta circunstancia con ocasión de una comunicación que recibieron de la gerencia del catastro, en la que les informaron de la alteración de la superficie catastral de su finca, con su minoración.

**TERCERO.-** Nos quedamos con los argumentos expuestos en el apartado cuarto de los fundamentos jurídico materiales de la sintética y a la vez, clara y contundente contestación a la demanda.

La demandada en su contestación aun ha hecho el esfuerzo de intentar encuadrar la acción en un supuesto dimanante de la desestimación de un recurso extraordinario de revisión, que ni siquiera ha sido mencionado por la recurrente, para descartar su procedencia. No era necesario.

La realidad es que uno de los pilares en los que se asienta la demanda (porque así lo demuestra que figure como primer punto objeto de prueba, en su otrosídnigo II), es decir, que el acuerdo municipal del cambio de uso parcial del elemento dotacional, no se le ha notificado, resulta inútil para sostener su impugnación. La veracidad de la afirmación no compromete la validez de la actuación administrativa que ha gozado de la publicidad necesaria y exigible legalmente, en el trámite anterior a su aprobación, de exposición pública, no hay constancia de que se





presentasen alegaciones. Ha sido publicado en la página web municipal y en el BOP de Pontevedra, de 21 de noviembre del 2012, con el siguiente contenido:

**“APROBACIÓN DE CAMBIO DE USO DA PARCELA SITA NA RÚA FOTÓGRAFO L.KSADO NO POLÍGONO III DO PERI II-12 A FLORIDA B, PARA A CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMENTO MUNICIPAL (EXPTE. 13924/411)**

*O Pleno do Concello de Vigo, na sesión ordinaria do día 29 de outubro de 2012, adoptou o seguinte acordo:*

*“Primeiro.—Aprobar, segundo o disposto no art. 47.4 da LOUGA, o cambio de uso dotacional de deportivo a sociocultural da parte da parcela municipal A-2 do «PeRi ii-12 A FLORIDA-B» denominada “A-2-1”no informe de 26.09.2012 dos arquitectos municipais sres. Carvajal Rodríguez-Cadarso e Piñeiro Ferradás, mantendo o resto da parcela, denominada “A-2-2”, o uso deportivo.*

*Segundo.—instar da Oficina de Patrimonio a rectificación da parcela A-2 do «PeRi ii-12 A FLORIDA-B», con número provisional 1679, que queda dividida nas parcelas A-2-1 e A-2-2, coas descrições que obran no informe dos arquitectos municipais anteriormente referido.*

*Terceiro.—Publicar este acordo no BOP e na páxina web do Concello e notificalo, para o seu coñecemento ás Concellerías de Participación Cidadá e Deportes, así como ás Xefaturas dos servizos municipais responsables de Participación Cidadá e Deportes, á Oficina de Obras e Proxectos municipais e aos servizos de Cartografía, intervención urbanística e información da Xerencia de Urbanismo.”*

Al margen de todo ello, no puede desconocerse que la exteriorización de ese cambio de uso, con la construcción del centro cívico u oficina de distrito, han tenido que ser perfectamente perceptibles por los integrantes de la comunidad recurrente, por haberse ejecutado las obras a su vista, ciencia y paciencia, sin oposición.

La recurrente reprocha en su demanda (hecho quinto, punto 5) que era indeclinable la notificación a los copropietarios que integran la comunidad actora, del acuerdo municipal de cambio de uso de la parcela A 2 (concretamente la A 2-1), debido a su condición de colindantes. Pero en los fundamentos jurídicos de la demanda no se aborda ningún apoyo normativo que avale tal exigencia, de igual modo que la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia (en adelante, LOUGA), tampoco lo contemplaba entonces.

La operación de segregación con cambio de uso del dominio público ha gozado también de la necesaria publicidad registral con su reflejo en el Registro de la propiedad, y del trámite de exposición pública.

La verdad es que la expresión de los fundamentos jurídicos de la demanda es elocuente por la ausencia de normas administrativas que se hubiesen ignorado o quebrantado por la actuación municipal. Desde luego que, desde un prisma jerárquico, son mucho más relevantes los preceptos constitucionales que se citan en la demanda, acompañando a preceptos del Código civil, pero nuevamente, entiendo que no debemos perder la necesaria perspectiva de la actividad administrativa impugnada.

Entonces reparamos en que la única censura que si a caso, merecería o, sería capaz de soportar la actividad administrativa impugnada, es justamente la única de esa naturaleza que se señala en esa fundamentación de la demanda, la que supone el incumplimiento de la obligación de resolver expresamente y notificar esa resolución a la solicitud que le había presentado la recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el art. 21.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAC).



Fuera de eso, los reproches que se vierten sobre la aprobación en el año 1992 del proyecto de compensación "PERI II-12 Florida B", o sobre el acuerdo municipal de segregación y cambio de uso de la parcela A 2, resultan extemporáneos y contrarios al principio también constitucional de seguridad jurídica. Por todo, se desestima la demanda.



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTIZIA

**CUARTO.-** En lo que a las costas del proceso se refiere el artículo 139.2 LJCA establece:

En los recursos se impondrán las costas al recurrente si se desestima totalmente el recurso, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, aprecie la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición.

Es lo que resolverá en el presente caso considerando el incumplimiento de la demandada de su obligación de resolver y notificar su decisión, ante la denuncia actora, pues le ha abocado a la vía jurisdiccional para obtener una respuesta a la misma.

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

## FALLO

Desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el letrado Francisco Javier Martínez Couto, en nombre y representación de Comunidad de propietarios de la avenida Castelao, nº 51, frente al Concello de Vigo, y la desestimación presunta de una pluralidad de solicitudes que se han dirigido al pleno del Concello de Vigo en escrito de 15 de mayo del 2017.

Sin imposición de costas.

Notifíquesele esta sentencia a las partes del proceso, con la indicación de que contra ella cabe interponer recurso de apelación, en el plazo de 15 días ante este mismo Juzgado, para su posterior remisión al Tribunal Superior de Justicia de Galicia

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos de su razón, quedando la original en el libro de sentencias, lo pronuncio, mando y firmo

