



## JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1 CARTAGENA

SENTENCIA: 00174/2024

Modelo: N11600 SENTENCIA ART 67 Y SS LRJCA  
PLAZA DOCTOR VICENTE GARCIA MARCOS,3-BAJO  
Teléfono: 968506838 Fax: 968529166  
Correo electrónico: contenciosol.cartagena@justicia.es

Equipo/usuario: N23

N.I.G: 30016 45 3 2022 0000406  
Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000402 /2022 /  
Sobre: ADMINISTRACION LOCAL  
De D/D<sup>a</sup>: [REDACTED]  
Abogado: ANTONIO SANCHEZ DE BUSTAMANTE MULA  
Procurador D./D<sup>a</sup>:  
Contra D./D<sup>a</sup> AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
Abogado: MIGUEL FERNANDEZ GOMEZ  
Procurador D./D<sup>a</sup> EVA ESCUDERO VERA

### SENTENCIA N° 174

**PROCEDIMIENTO:** Procedimiento Ordinario 402/2022

**OBJETO DEL JUICIO:** Urbanismo: La resolución de fecha 22 de agosto de 2022 dictada por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena (Dirección General de Urbanismo) en el Expediente UBSA 2022/129 (expediente sancionador urbanístico tramitado por el Servicio Jurídico Administrativo de Intervención Urbanística), desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la resolución de fecha 5 de julio de 2022 por la que, entre otros extremos, se declaró la imposibilidad de legalización de los actos de edificación y/o usos del suelo objeto del procedimiento.

**MAGISTRADO-JUEZ:** D. FERNANDO ROMERO MEDEL.

**PARTE DEMANDANTE:** [REDACTED]  
**Letrado:** D. ANTONIO SÁNCHEZ DE BUSTAMANTE MULA.

**PARTE DEMANDADA:** EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA.  
**Letrado:** D. MIGUEL FERNÁNDEZ GÓMEZ  
**Procuradora:** D<sup>a</sup>. EVA ESCUDERO VERA.

En Cartagena, a 28 de junio de 2024.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** En este Juzgado se recibió recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación de [REDACTED] frente a la resolución de fecha 22 de agosto de 2022 dictada por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena (Dirección General de Urbanismo) en el Expediente UBSA 2022/129 (expediente sancionador urbanístico tramitado por el Servicio Jurídico Administrativo de Intervención Urbanística), desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la resolución de fecha 5 de julio de 2022 por la que se acordó:

*"PRIMERO: Declarar la imposibilidad de legalización de los actos de edificación y/o usos del suelo descritos en el encabezamiento del presente al no haberse producido la legalización de las obras realizadas, tal y como se requirió al interesado con la incoación del expediente para el restablecimiento del orden jurídico infringido.*

*SEGUNDO: Ordenar a [REDACTED], con D.N.I. [REDACTED] y [REDACTED] con N.I.E. [REDACTED] de conformidad con el artículo 275.5, de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (BORM 06/04/2015) la restitución a su estado original de la obra ilegal realizada consistente en adecuación de almacén de 54 m2 para vivienda destinada a alojamiento turístico, almacenes, construcción de piscina, instalación de paneles fotovoltaicos, acondicionamiento interior de parcela con pavimentación y jardinería y nuevo cerramiento perimetral en [REDACTED] de CARTAGENA, con Rfa. Catastral [REDACTED], bajo dirección técnica, y en el plazo de un mes que comenzará a contar desde el día siguiente al de la notificación del presente decreto-*

*TERCERO: Apercibir al interesado que el incumplimiento de lo que se ordena dentro del plazo señalado o la paralización de los trabajos comenzados, dará lugar a la ejecución subsidiaria de esta Administración a costa del infractor, de conformidad con lo establecido en el artículo 275 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (BORM 06/04/2015) y los artículos 99 y siguientes • Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE 236 - 2 de octubre de 2015)."*

**SEGUNDO.-** Recibido el recurso, y recabado el expediente administrativo, la actora presentó escrito de demanda, en el que tras exponer los hechos y fundamentos que consideró de aplicación al caso, terminó solicitando al juzgado que dictara sentencia por la que:

"A) Se acuerde la íntegra revocación de la resolución meritada recaída en el expediente UBSA 2022/000129, y la sustituya por otra por la que se declare y así se acuerde, que los actos de edificación y/o usos del suelo objeto del presente procedimiento se ajustaron a la normativa urbanística y medioambiental que les era de aplicación.

B) Que, en lógica consecuencia del punto anterior, se revoque la aplicación de lo dispuesto en el art. 275.5 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia respecto del objeto del presente procedimiento."

**TERCERO.-** Del escrito de demanda se dio traslado al Ayuntamiento demandado que presentó contestación, en la que, tras exponer los hechos y fundamentos que consideró de aplicación, terminó solicitando al juzgado que dictara sentencia "en la que se declare la inadmisión o/y la desestimación de todas las pretensiones del recurrente, con la confirmación íntegra de los actos administrativos impugnados en todos y cada uno de sus pronunciamientos (Decretos de fecha 5-7-2022 y de 22-8-2022), al ser los mismos ajustados a Derecho. Y todo ello con expresa imposición de costas al recurrente, conforme establece el artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción".

**CUARTO.-** Tras lo anterior se dictó Decreto fijando la cuantía y Auto admitiendo la prueba interesada, que fue practicada el día 30 de enero de 2024.

**QUINTO.-** Por providencia se acordó señalar vista oral de conclusiones, que tuvo lugar el día 4 de junio de 2024, tras lo cual quedó el pleito visto para sentencia.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** OBJETO DE LA IMPUGNACIÓN Y ALEGACIONES DE LAS PARTES.-

Es objeto del presente recurso contencioso administrativo los actos administrativos que hemos expuesto en el antecedente de hecho primero de la presente resolución.

La parte actora basa su demanda en las siguientes alegaciones:

.- Que en junio del año 2016 compró la vivienda sita en ■■■■■■■■■■ de Cartagena, de modo que el edificio de 54 m2 integrado en la parcela de dicho inmueble, en esa fecha, y desde mucho antes, era ya una vivienda y no un almacén. Y ello se desprende de las siguientes circunstancias:

1.-) Que en fecha de 14 de junio de 2016 el actor realizó la preceptiva comunicación previa al Ayuntamiento de Cartagena de las obras menores a realizar en su vivienda conformidad con lo dispuesto en el artículo 265 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

2.-) Que en fecha de 20 de junio de 2016 el actor solicitó ante la Oficina de Impulso Socioeconómico del Medio Ambiente [Consejería de Agua, Agricultura y Medioambiente] la autorización para acometer las obras menores referidas de conformidad a lo dispuesto en el Decreto nº 45/1995, de 26 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Calblanque, Monte de las Cenizas y Peña del Águila, así como en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada ésta por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre. Esta solicitud la reiteró en fecha de 29 de julio de 2016, y en fecha de 23 de agosto de 2016, se le notificó el Informe Técnico (de fecha 22 de agosto de 2016) favorable a la realización de las actuaciones comunicadas.

3.-) Que con el propósito de adecuar la realidad física a la realidad jurídico-registral, en fecha de 4 de mayo de 2021 el actor suscribió la correspondiente escritura notarial de ampliación de obra antigua para su inscripción registral, de modo que el 9 de agosto de 2022 se inscribió el referido título en la hoja registral de la finca.

4.-) Que en la actualidad el inmueble posee la calificación catastral de vivienda residencial con el código V.03.1, tal y como puede constatarse en la certificación catastral, habiéndose modificado el catastro en base al informe técnico emitido por el perito D. Francisco Javier Solano Pérez en julio de 2022.

.- Que en 2021 presentó declaración responsable acompañado una memoria descriptiva para la "Adecuación de almacén de 54 m2 para vivienda destinada a alojamiento turístico".

.- Sin embargo, tras el Informe Urbanístico de los Servicios Técnicos del Departamento de Licencias de fecha 23 de julio de 2021 y el Informe Urbanístico de 4 de abril de 2022, le

fue notificado decreto de incoación de expediente sancionador y restablecimiento del orden jurídico infringido de fecha 7 de abril de 2022, y tras efectuar alegaciones el 9 de mayo de 2022, le fue notificado el decreto de fecha 5 de julio de 2022, que recurrió en reposición y le fue desestimado por la resolución de 22 de agosto de 2022.

.- Que los actos administrativos impugnados son contrarios a derecho porque parten del presupuesto de que el inmueble objeto del presente procedimiento es un almacén cuando en realidad es una vivienda, por lo que sí es válida la declaración responsable presentada junto con la Memoria Descriptiva para la *"Adecuación de almacén de 54 m2 para vivienda destinada a alojamiento turístico"* como título habilitante de conformidad con la LOTUR y demás normativa aplicable.

Por su parte, la defensa consistorial se opone a la demanda y entiende que debe ser desestimada en base a los siguientes motivos:

.- Lo que solicitó el actor en su declaración responsable fue la adecuación del inmueble para la *"venta al por menor de cualquier producto alimenticio y bebidas"*, pero no *"la adecuación de un almacén de 54 m2 para vivienda destinada a alojamiento turístico"*.

.- Que las obras llevadas a cabo en el almacén inicial para transformarlo en vivienda merecen la calificación de muy graves dado que el inmueble se encuentra situado en *"en la zona "ENP 000005 de Calblanque, Monte de las Cenizas y Peña de Águila y Hábitats 001001"*.

.- Que el informe favorable de la CARM de fecha 22 de agosto de 2016 no determina que el actor cuente con ningún título habilitante por cuanto en dicho informe también se dice *"sin perjuicio de obtener cuantas autorizaciones, licencias o informes sean preceptivos con arreglo a las disposiciones vigentes en relación con las actuaciones de referencia."*.

.- Que en julio de 2021 en el Catastro el inmueble de 54 m2 figuraba como almacén y sólo al año siguiente figura como vivienda produciéndose el cambio a instancias del propio actor.

.- Que incluso la planta de distribución de la vivienda para alojamiento turístico incumple la Orden de 29 de febrero de 1944 sobre condiciones higiénicas mínimas que han de reunir estas viviendas.

.- Que también se han realizado obras de mejora y rehabilitación de todas las construcciones de la parcela en la que se halla el almacén de 54 m<sup>2</sup>, sin que estas obras consten en el informe de la CARM, en concreto *"construcción de piscina, instalación de paneles fotovoltaicos, acondicionamiento interior de parcela con pavimentación y jardinería y nuevo cerramiento perimetral."*

.- Que las obras se realizaron en 2016 y el actor sólo ha justificado una parte de las mismas, sin que conste que dispusiera de título habilitante para realizarlas, y además han realizado en zona de LIC (ES6200001) y zona de Hábitats 001001 de Calblanque, Monte de las Cenizas y Peña de Águila, de modo que para estas zonas el plazo de prescripción es de ocho años al tratarse de *"actuaciones en espacios naturales especialmente protegidos"* de conformidad con lo establecido en el artículo 294.2 de la LOTUR.

**SEGUNDO.- DELIMITACIÓN DEL OBJETO DE LA CONTROVERSIA.-**

Una vez expuestas las alegaciones de las partes, debemos partir de la base de que el acto administrativo que se impugna es la declaración de imposibilidad de legalización de la adecuación de un almacén de 54 m<sup>2</sup> para vivienda destinada a alojamiento turístico porque la parte actora entiende que sí disponía de título habilitante con la declaración responsable presentada junto con la Memoria Técnica y por ello no inició en el plazo de dos meses la tramitación del oportuno título habilitante de naturaleza urbanística o su modificación de conformidad con lo establecido en el artículo 275.1 b) Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

En cambio, el Ayuntamiento de Cartagena, a raíz de esa declaración responsable descubrió que en el inmueble de 54 m<sup>2</sup>, así como en parte del resto de la parcela, se habían llevado a cabo construcciones ilegales y por ello incoó el expediente de restauración de la legalidad urbanística infringida.

Así las cosas, lo que debemos resolver en el presente pleito es si se llevaron a cabo construcciones ilegales exclusivamente en el inmueble de 54 m<sup>2</sup>, y de ser así, si las mismas determinan la imposibilidad o la posibilidad de legalización de las mismas en base a lo establecido en la LOTUR.

**TERCERO.- RESOLUCIÓN DE LA CONTROVERSIA.-**

De la prueba practicada consta que el actor adquirió el inmueble objeto del presente procedimiento en 2016, y que en esa

fecha la edificación ya existía, es más, en el folio 63 del expediente administrativo figura un certificado de antigüedad emitido por [REDACTED] de julio de 2021 en el que se dice que la construcción tiene más de 20 años de antigüedad, siendo ratificado este informe por su autor en el acto del juicio, en el que manifestó que incluso era posible que el edificio tuviera más de 40 años.

Por otra parte, también de la prueba practicada debemos concluir que en el momento en el que el actor adquirió el inmueble, el edificio de 54 m<sup>2</sup> ya se usaba como vivienda, y ello se desprende del hecho de que en el 2016 el actor obtuvo informe favorable de la CARM para llevar a cabo obras de rehabilitación, tal y como consta en el folio 55 del expediente administrativo, concluyendo este informe de la CARM:

#### "CONCLUSIONES

*Analizada la información recibida y visto que las obras de rehabilitación de la vivienda se ajustan al documento d tipologías constructivas características de la zona, se informan de manera favorable las actuaciones solicitada siempre que éstas se ajusten al condicionado que se adjunta a continuación, ya que de esta forma:*

- *La actuación no tendrá efectos apreciables sobre Red Natura 2000.*

- *La actividad no supone transformación sensible de la realidad física y biológica que pueda llegar a hacer imposible o dificultar de forma importante la consecución de los objetivos del PORN."*

No obstante, también dice que **"El presente Informe se emite visto lo dispuesto en el Decreto n° 45/1995, de 26 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Calblanque, Monte de las Cenizas y Peña del Águila; así como lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, sin perjuicio de tercero, sin prejuzgar el derecho de propiedad y no releva de la obligación de obtener cuantas autorizaciones, licencias o informes sean preceptivos con arreglo a las disposiciones vigentes en relación con las actuaciones de referencia."**

Por tanto, la CARM únicamente informó favorablemente, en base a lo dispuesto en el PORN aprobado por el Decreto 45/1995, sobre una obras de reforma en el edificio, pero dando por hecho que el edificio era ya una vivienda.

No obstante, con independencia del uso que se le diera al edificio cuando el actor lo adquirió y del informe de la CARM, lo cierto es que el organismo competente para autorizar el uso del edificio como vivienda y la realización de obras en él era el Ayuntamiento de Cartagena de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la LOTUR 13/2015 y el artículo 4 de la LPAI 4/2009 (sin perjuicio del informe favorable de la CARM que, como señaló el arquitecto técnico municipal en el acto del juicio, es obligatorio que informe en estos casos al tratarse de un suelo de protección ambiental de acuerdo con las directrices autonómicas)

Y es que el hecho de que el edificio se utilizara como vivienda y se hicieran obras para mejorarla, no hace desaparecer la ilegalidad de éstas últimas, ya que no consta en el expediente administrativo el título habilitante que determine la legalidad del uso del edificio como vivienda ni de las obras llevadas a cabo en él con posterioridad.

En definitiva, lo que viene a sostener la parte actora es que el edificio es prácticamente desde siempre una vivienda, sin embargo, no concreta desde que fecha se da esta circunstancia, para lo cual hubiera sido esencial una licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad que en el presente caso brilla por su ausencia, es más, ni siquiera se ha aportado el contrato o la escritura en virtud de la cual el actor adquirió el edificio a efectos de conocer cómo se describía el inmueble en ese momento o con anterioridad y si calificaba como vivienda lo que catastralmente constaba como almacén.

En este sentido, podemos citar la STSJ de Murcia nº 243/2019, de 17 de mayo -que también sirve para desterrar cualquier posibilidad de prescripción en el presente caso- que declara:

*"TERCERO. - Como se argumenta en la sentencia apelada, la redacción del artículo 294 de la LOTURM es coincidente con la del artículo 246 de la Ley del Suelo regional, Texto Refundido de 2005. Así, y por lo que respecta al día inicial para el cómputo del plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas, relativas a obras de edificación, es aquél en que estuvieran dispuestas para su destino. La norma vigente (artículo 294.7 LOTURM) añade: "o la que resulte de la comprobación de esta circunstancia por el ayuntamiento".*

**También, como razona la sentencia, esta Sala se ha pronunciado sobre qué ha de entenderse, en relación con una edificación destinada a vivienda como es el caso, por "estar**

*dispuesta para su destino". Y así, examinados también los artículos 214 c) y 220 de la Ley del Suelo regional de 2005, ha venido diciendo que de estas normas se desprende que, **en tanto no se solicite la licencia de primera ocupación, ha de entenderse que las obras no están dispuestas para su destino, siendo exigible además dicha licencia para poder obtener los correspondientes suministros, y que difícilmente puede considerarse que una vivienda está dispuesta para su destino si carece de servicios básicos tales como energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones. Ha tenido en cuenta también esta Sala la finalidad de la licencia de primera ocupación, que como declara el Tribunal Supremo en reiteradas sentencias (entre ellas la de 8 de noviembre de 2003), es la de <<verificar si el edificio reúne las condiciones idóneas de seguridad y salubridad y puede habilitarse para el uso a que se destina y constatar si la obra ejecutada se ajusta en realidad a la licencia de obras concedida>>.***

*En el presente caso, al no haberse solicitado licencia de primera ocupación, no consta que la vivienda estuviera dispuesta para su destino, es decir, ser habitada. Alega el apelante que le fueron instalados los servicios de agua y electricidad, pero, como también reconoce, se autorizaron para un almacén agrícola, no para una vivienda. Que los operarios conocieran o no que lo construido era una vivienda en nada afecta a la cuestión esencial, que es la falta de constancia de que la vivienda estaba dispuesta para su uso como tal. Lo mismo cabe decir de la actuación del Ayuntamiento, pues por mucho conocimiento que pudiera tener de que lo construido era una vivienda o de que se estuvieran construyendo otras, mientras no le constara estar dispuesta para su destino podía iniciar el expediente sancionador.*

*En definitiva, este motivo del recurso ha de ser rechazado, pues ni a fecha de hoy consta que la vivienda podría obtener licencia de primera ocupación."*

En base a lo expuesto, carece de trascendencia alguna el hecho de que los dos testigos que comparecieron al acto del juicio manifestaran que el edificio ya se usaba como vivienda en 2010, así como la modificación del catastro en 2022 y la escritura de ampliación de obra en 2021 por cuanto las mismas se hicieron a instancias de lo manifestado por el propio actor una vez ya había realizado las obras sin licencia para ello.

Lo anterior determina que la demanda deba ser desestimada.

**CUARTO.- COSTAS.-**

En materia de costas, existiendo dudas de derecho por cuanto la CARM sí informó favorablemente las obras llevadas a cabo en 2016 y consideró compatible la existencia del edificio como vivienda con el PORN aprobado por el Decreto 45/1995 de 26 de mayo, Calblanque, Monte de las Cenizas y Peña del Águila, se opta por la no imposición de costas, de modo que cada parte abonará sus propias costas y las comunes lo serán por mitad.

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

## F A L L O

**1.-) DESESTIMO el recurso contencioso administrativo** interpuesto por la representación de [REDACTED] frente a la resolución de fecha 22 de agosto de 2022 dictada por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena (Dirección General de Urbanismo) en el Expediente UBSA 2022/129 (expediente sancionador urbanístico tramitado por el Servicio Jurídico Administrativo de Intervención Urbanística), desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la resolución de fecha 5 de julio de 2022 por la que se acordó:

*"PRIMERO: Declarar la imposibilidad de legalización de los actos de edificación y/o usos del suelo descritos en el encabezamiento del presente al no haberse producido la legalización de las obras realizadas, tal y como se requirió al interesado con la incoación del expediente para el restablecimiento del orden jurídico infringido.*

*SEGUNDO: Ordenar a [REDACTED], con D.N.I. [REDACTED] y [REDACTED] con N.I.E. [REDACTED], de conformidad con el artículo 275.5, de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (BORM 06/04/2015) la restitución a su estado original de la obra ilegal realizada consistente en adecuación de almacén de 54 m2 para vivienda destinada a alojamiento turístico, almacenes, construcción de piscina, instalación de paneles fotovoltaicos, acondicionamiento interior de parcela con pavimentación y jardinería y nuevo cerramiento perimetral en F [REDACTED] [REDACTED] de CARTAGENA, con Rfa. Catastral [REDACTED], bajo dirección técnica, y en el plazo de un mes que comenzará a contar desde el día siguiente al de la notificación del presente decreto-*



*TERCERO: Apercibir al interesado que el incumplimiento de lo que se ordena dentro del plazo señalado o la paralización de los trabajos comenzados, dará lugar a la ejecución subsidiaria de esta Administración a costa del infractor, de conformidad con lo establecido en el artículo 275 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (BORM 06/04/2015) y los artículos 99 y siguientes • Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE 236 - 2 de octubre de 2015).“;*

**2.-) DECLARO las anteriores resoluciones conformes a derecho.**

**3.-) Cada parte abonará su costas y las comunes lo serán por mitad.**

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer Recurso de Apelación en este Juzgado en el plazo de 15 días a partir de su notificación. Para la interposición del Recurso al que hace referencia la presente resolución, será necesaria la constitución del depósito para recurrir al que hace referencia la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre, inadmitiéndose a trámite cualquier recurso cuyo depósito no esté constituido.

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