

JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1
CARTAGENA

SENTENCIA: 00193/2024

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 2021 0000439
Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000443 /2021 /
Sobre: ADMINISTRACION LOCAL
De D/Dª: [REDACTED]
Abogado: JOSE TRISTAN VIDAL MAESTRE
Procurador D./Dª:
Contra D./Dª AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA
Abogado: ESTEFANIA ANGOSTO MOJARES
Procurador D./Dª EVA ESCUDERO VERA

SENTENCIA 193

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 443/2021

Objeto del Juicio: URBANISMO

MAGISTRADO-JUEZ: D. Fernando Romero Medel.

PARTE DEMANDANTE: [REDACTED].
Letrado: D. José Tristán Vidal Maestre.

PARTE DEMANDADA: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA.
Letrada: D^a. Estefanía Angosto Mojares.
Procuradora: D^a. Eva Escudero Vera.

En Cartagena, a 5 de septiembre de 2024.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En este Juzgado se recibió recurso contencioso administrativo interpuesto en nombre y representación de [REDACTED] contra el Decreto dictado por La Coordinadora de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, de fecha 14 de enero de 2021, notificado el 1 de febrero desestimatorio del recurso de reposición interpuesto contra la resolución del Procedimiento sancionador UBSA 2020000195 en la que se impuso una multa urbanística de 28.646,10.-€ y se ordenó

el restablecimiento del orden infringido mediante la demolición de las obras objeto del procedimiento.

Admitido a trámite el recurso fue recibido el expediente administrativo, y la parte actora formalizó la demanda en la que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando a este juzgado que dictara *"sentencia por la que, estimándose los motivos de impugnación alegados en la demanda, se declaren no ajustados a derecho los actos administrativos recurridos y, en consecuencia, se anulen dejándolos sin efecto"*.

SEGUNDO.- Efectuado traslado de la demanda a la Administración demandada, ésta se opuso al recurso e interesó que se dictara *"sentencia en la que se declare la inadmisión o/y la desestimación de todas las pretensiones del recurrente, y la confirmación de los actos administrativos impugnados 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"*.

Tras lo anterior se fijó la cuantía del procedimiento en indeterminada por decreto de 21 de julio de 2021 y se aprobó la prueba que consta en el auto de 20 de septiembre de 2021, en el que se señaló como día de la vista el 13 de diciembre de 2022.

TERCERO.- El día de la vista se practicó la prueba previamente decidida, y posteriormente se concedió a las partes un plazo de diez días sucesivos para la presentación de conclusiones por escrito, presentando escrito de conclusiones la parte demandante el 21 de marzo de 2023 y el Ayuntamiento de Cartagena el 4 de abril de 2023.

Tras ello se declaró el pleito visto para sentencia por providencia de 4 de septiembre de 2024.

CUARTO.- En el presente procedimiento se han observado, en esencia, todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso contencioso-administrativo el Decreto dictado por La Coordinadora de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, de fecha 14 de enero de 2021, notificado el 1 de febrero desestimatorio del recurso de reposición interpuesto contra la resolución del Procedimiento sancionador UBSA 2020000195 en la que se impuso una multa urbanística de 28.646,10.-€ y se ordenó el

restablecimiento del orden infringido mediante la demolición de las obras objeto del procedimiento, en concreto, la realización de "obras consistentes en 90 ml aprox. de cerramiento ciego frontal de altura superior a 2 m. de acceso a parcela, 33 ml aprox. de cerramiento parcela lateral de bloques de hormigón a más de 2 m. de altura, 77 m2 aprox. de rehabilitación y ampliación en planta de vivienda conservando la fachada existente, + 56 m2 aprox. de reforma interior de vivienda. Carpintería y acabados, 44,5 m2 aprox. de construcción de almacén anexo a vivienda, 69 m2 aprox. de reparación de cubierta sobre construcciones existentes, 2 pérgolas con entramado de madera y brezo, 1 pérgola metálica con chapa ondulada situadas en POLIGONO 36, PARCELA 24, MALENAS de CARTAGENA, con Referencia Catastral [REDACTED]".

Alega el recurrente como motivos para la estimación del recurso:

1.- La incorrecta concreción de la obra que se considera realizada por inexistencia de prueba sobre ella, ya que dentro del conjunto de obras que se le atribuyen al actor se incluyen 77 m2 de rehabilitación de vivienda en la parte de la construcción existente tipo vivienda que se identifica como el módulo orientado al Sur cuando en esa parte de la construcción no se ha llevado a cabo ninguna obra de rehabilitación sino que únicamente se han pintado las paredes, manteniendo la misma distribución que disponía esa parte de la edificación.

Además, en la visita llevada a cabo por los técnicos municipales el 3 de junio de 2020, dichos técnicos no accedieron a la parcela y al lugar concreto de la realización de las obras, por lo que no pudieron constatar en ese momento el alcance y naturaleza real de las obras llevadas a cabo en el interior de las distintas partes de la construcción ya existente en la parcela.

Y posteriormente, en la nueva inspección municipal llevada a cabo el 9 de septiembre de 2020, no estaba ejecutándose ninguna obra, con lo cual los técnicos tampoco pudieron constatar personal y directamente el estado anterior de la vivienda, por lo que este informe de inspección no puede constituir prueba suficiente para tener por acreditado que se hayan ejecutado los 77 m2 de rehabilitación de esa parte de la edificación.

2.- Que el criterio seguido por los técnicos municipales para la valoración de la obra, esto es, los módulos que regula la Ordenanza municipal del ICIO, no es el criterio primero y principal que se fija en el artículo 287 a) de la LOTURM, sin

que en los informes municipales ni en las resoluciones impugnadas se justifique el motivo por el cual no se ha utilizado el criterio de valoración fijado por la consejería competente a efectos tributarios, que es el criterio preferente establecido en la ley, de modo que la valoración tenida en cuenta para cuantificar la multa impuesta es inmotivada y contraria a la ley.

3.- Que al tratarse de obras susceptibles de legalización, por cuanto en los informes que constan en el expediente administrativo no se refleja que dichas obras incumplan la determinaciones del Plan General en cuanto a obras permitidas en viviendas preexistente con arreglo a lo previsto en su norma 2.5.1., la calificación correcta de la actuación debería ser en cualquier caso de infracción leve por lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 285 de la LOTURM que habla de la ejecución de obras e instalaciones realizadas sin licencia, orden de ejecución u otro título habilitante cuando sean legalizables por ser conformes al ordenamiento urbanístico.

La letrada del Ayuntamiento de Cartagena se opuso al recurso y defendió la validez de la resolución recurrida, remitiéndose a los argumentos de la misma y rebatiendo la demanda en base a las siguientes alegaciones que enumeramos de forma resumida:

1.- Que la realización de las obras que constituyen la infracción urbanística sancionada ha quedado acreditada a través de los informes técnicos que obran en el expediente administrativo, los cuales gozan de presunción de veracidad.

2.- Que los precios utilizados para la valoración de las obras son los establecidos en el art. 287 LOTURM, que a su vez, remiten a la Orden de 22-12-2015 de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, por la que se aprueban los precios medios en el mercado (PMM) de determinados inmuebles urbanos y rústicos radicados en la región de Murcia para 2016.

3.- Que la magnitud de las obras ejecutadas sin sujeción a licencia, ni proyecto de legalización determina que la calificación de la infracción y la sanción impuestas sean las procedentes.

SEGUNDO.- El primero de los motivos sobre los que se sustenta la demanda debe ser desestimado en base al resultado de las pruebas practicadas en el presente procedimiento.

Y es que en nada desvirtúa el informe de los servicios técnicos que obra a los folios 47 y siguientes del expediente

administrativo el hecho de que en la primera visita del técnico, [REDACTED], llevada a cabo el 3 de junio de 2020 a la parcela con motivo de la inspección de otras obras distintas, el referido técnico no entrara al interior por cuanto en la inspección llevada a cabo posteriormente, el 9 de septiembre de 2020, no sólo [REDACTED] sino también [REDACTED] sí que accedieron al interior de la parcela, y el objeto de dicha inspección fue, precisamente, comprobar la legalidad de las obras apreciadas en la anterior visita.

Pues bien, como consta en el citado informe de inspección del folio 47 del expediente administrativo, los técnicos municipales consultaron la base de datos de urbanismo para la referencia catastral de la parcela y comprobaron que existían tres expedientes de obras, y contrastaron lo que se había solicitado en dichos expedientes con lo que en realidad se había hecho, en concreto:

• *CPRO 2019/903 (Reparaciones en materia de edificación) para la rehabilitación integral de la vivienda en fachada sur que comprende tabiquería y acabados, sustitución de carpintería exterior e interior y nuevo módulo de aseos y altillo, donde se solicita según expediente URB 690: 60 m2 de picado, enfoscado y enlucido, 60 m2 de solera de hormigón 10/15 cms. de espesor y 80 m2 de impermeabilización de tela asfáltica de azotea o patio. Valorado en 3.580 €. Realmente se ha realizado una rehabilitación interior integral de la vivienda con la formación de altillo y zona de baños nuevo, debiendo solicitar para ello Declaración Responsable con Memoria Técnica o Licencia Urbanística, por lo que no amparan las obras realizadas.*

• *CPRO 2019/2010 (Reparaciones en materia de edificación) para reconstrucción de vivienda interior en nave derruida zona sur oeste que comprende cubierta nueva, y nueva distribución de vivienda junto a ampliación del espacio destinado a almacén en zona noroeste, donde se solicita según URB 690: 60 m2 de tela asfáltica, 25 m2 de solera de hormigón y en el apartado "otras" 60 m2 de reparación de tejado metálico valorándose a 40 €/m2. Valorado en 5.920 €. Realmente se ha construido una vivienda nueva manteniendo muros exteriores, realizando cubierta nueva por lo que no amparan las obras realizadas debiendo haber solicitado Licencia Urbanística.*

• *DRUB 2019/760 (Terminación de vallado de parcela de "la propiedad" de 75 ml.). Valorado en 1.125 €, para cerramiento 90 ml frente a vivienda de 2 m. ciego de acceso a finca por camino rural, que según solicitud y memoria técnica aportada se*

relaciona con una ampliación del DRUB 2018/764 "Vallado de parcela" con malla de simple torsión, ejecutado en la parcela contigua con Ref. Catastral [REDACTED]. Inicialmente se realizó una parte de vallado con malla de simple torsión tal y como refleja la memoria. Posteriormente se hicieron cerramiento ciegos de bloque a más de 2 m de altura, incumpliendo normativa urbanística. Sin valoración.

+ Para el resto de obras ejecutadas no declaradas se carece de título habilitante o solicitud registrada en el portal de gemuc.".

De lo anterior resulta que, evidentemente, el estado en el que se encontraba el inmueble en el momento de iniciarse esos tres expedientes, todos ellos de 2019, era diferente del que apreciaron los técnicos municipales en su vista del 9 de septiembre de 2020. Pero es que, además, como manifestó D. Diego Esparza Aznar en el acto de la vista, en esa visita tanto él como su compañero constataron que las obras recogidas en su informe eran recientes, y que las obras realizadas no cuadraban ni casaban con las ortofotos de los años anteriores del edificio.

TERCERO.- El segundo de los motivos también debe ser rechazado por cuanto si bien es cierto que, efectivamente, el artículo 287 de la LOTURM enumera claramente los criterios a utilizar, sin que sean alternativos, sino que los establece por orden de prioridad, y así lo tiene declarado la Sala de lo Contencioso del TSJ de Murcia, por ejemplo, en su sentencia nº 43/2024, de 9 de febrero, que declara "También es correcta la valoración de las obras que acoge lo indicado en informe técnico municipal que se apoya en lo previsto en el artículo 287.1 de la LOTURM, sin que la valoración alternativa propuesta pueda prosperar. Plantea la recurrente acudir a la valoración realizada por la Administración Local a efectos del ICIO, pero obvia que la LOTURM en su artículo 287.1, indica que el valor (de la obra construida sin título habilitante) se calculará por el valor fijado para esta clase de inmuebles por la consejería competente en materia de hacienda a efectos tributarios y, (sólo) en su defecto, por el fijado por la Administración actuante según la normativa municipal o, en ausencia de esta, previo informe técnico y audiencia al interesado. Esto es, que si es posible la valoración conforme a las tablas de la Consejería de Hacienda a efectos tributarios no cabe acudir a otra forma de valoración distinta.", sin embargo, la parte demandada no ha aportado ni en vía administrativa ni en vía judicial una valoración alternativa calculada con arreglo al valor fijado para esta clase de inmuebles por la consejería competente en materia de hacienda a efectos tributarios -en

este caso con arreglo a la Orden de 22-12-2015 de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, por la que, se aprueban los precios medios en el mercado (PMM) de determinados inmuebles urbanos y rústicos radicados en la región de Murcia para 2016- que demuestre que el valor calculado con arreglo a esta orden fuera inferior al fijado por los técnicos municipales con arreglo a la Ordenanza Municipal.

En cualquier caso, la hipotética estimación de este motivo sólo podría dar lugar a la modificación de la cuantía de la sanción para que se calculara en base a la valoración que establece en primer lugar el artículo 287 de la LOTURM, pero en ningún caso a la anulación de la totalidad del decreto recurrido.

No obstante, en este supuesto concreto sí es correcta la valoración practicada con arreglo a la Ordenanza Municipal debido a que no se puede aplicar la referida Orden de 22-12-2015, aunque no se diga nada al respecto en el informe de inspección de los técnicos municipales en que se fundamenta la sanción impuesta y a pesar de que se menciona en el mismo que *"Para la valoración de las obras se han consultado bancos de precios y presupuestos de ejecución material de obras similares, además de los propuestos por la Consejería de Fomento e Infraestructuras de la Región de Murcia (Banco de Precios de la Región de Murcia)"*.

Y ello porque en el artículo 6 de dicha Orden se establece *"Quedan expresamente excluidos de la aplicación de los precios medios en el mercado aprobados por la presente Orden, los siguientes: 1.Bienes urbanos: e. Viviendas unifamiliares aisladas en parcelas individuales urbanas o rústicas, cuya superficie total de la parcela exceda de 1.118 metros cuadrados (equivalente a una tahúlla murciana)."*.

Pues bien, si acudimos a la certificación catastral de la parcela en la que se encuentra la vivienda en la que se han hecho las obras sancionadas comprobamos que cuenta con una superficie total de 11.773 m².

CUARTO.- Y finalmente, también debe ser rechazado el último de los motivos esgrimidos en la demanda contra el acto recurrido por cuanto la magnitud de las obras realizadas sin título habilitante para ello imposibilita que se puedan calificar como de escasa relevancia, que es uno de los presupuestos exigidos en el artículo 285.2.e) para que la infracción pueda ser calificada como leve.

Pero es que además, a pesar de lo que se dice en la demanda sobre la posible legalización de las obras por existir la edificación con anterioridad al planeamiento vigente, tampoco cabe la misma en base a la doctrina del TSJ de Murcia que declara al respecto en su sentencia nº 295/2020, de 18 de junio, que declara "Llegados a este punto y entrando a examinar si la edificación preexistente se encontraba fuera de ordenación total o parcial, lo primero que hemos de destacar es que, a la vista del resultado de la prueba practicada, **queda acreditado que las obras fueron ejecutadas sin licencia al exceder claramente de la licencia de obras menores obtenida**, persiguiéndose con ellas eludir el fin perseguido por la Ley cuando se trata de edificaciones contrarias al nuevo planeamiento ya que estas suponían una verdadera rehabilitación de la edificación y prolongación de su vida útil, persistiendo indebidamente en el tiempo pese a radicar sobre una parcela de 2.043 m2 cuando la nueva normativa exigía la parcela mínima de 5.000 m2, circunstancias que impedían la legalización de lo indebidamente construido que exigía de la existencia de un proyecto técnico. A mayor abundamiento pese a acordarse en el Decreto de inicio del expediente sancionador requerir a su propietaria para que solicitara en el plazo de dos meses la oportuna licencia de obras mayores y adjuntara dicho proyecto o, en su caso, ajustase las obras a la licencia de obras menores concedida, dicha señora no atendió tal requerimiento, de modo que esta Sala ha de revocar la Sentencia apelada pues **el destino previsto en la Ley para las obras realizadas sin licencia y en contra de la legalidad urbanística, tanto si se ejecutan en edificios de nueva planta, como si se llevan a cabo en edificaciones preexistentes tanto fuera de ordenación como de norma no es otro más que el de su demolición de no instarse su legalización** o cuando esta resultara imposible y ambas circunstancias concurren en el caso presente."

Pues bien, en el presente caso no consta que el recurrente instara la legalización de las obras a pesar de haber sido requerido para ello tal y como consta en el decreto de incoación del procedimiento sancionador de 10 de junio de 2020 que en los apartados séptimo y octavo de su parte dispositiva acordó:

"SÉPTIMO: Requerir que INICIE en el plazo de DOS MESES LA TRAMITACIÓN DEL OPORTUNO TÍTULO HABILITANTE DE NATURALEZA URBANÍSTICA O SU MODIFICACIÓN según establece el artículo 275.1 b) Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia a [REDACTED] [REDACTED], con D.N.I. [REDACTED] (HEREDEROS DE) [REDACTED] y (HEREDEROS DE) [REDACTED]."

OCTAVO: Advertir al interesado que si la legalización no fuese solicitada o fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones urbanísticas, se procederá a dictar orden de ejecución de las operaciones necesarias para restaurar físicamente los terrenos a su estado anterior a la infracción en los términos que se establecen en el artículo 275.5 Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.”.

Todo lo anterior determina que la demanda deba ser desestimada.

QUINTO.- En cuanto a las costas procesales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 139 de la LJCA, las mismas deberán ser abonadas por la parte actora, si bien limitadas a 3000 euros por todos los conceptos en base al grado de complejidad del asunto.

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

FALLO

DESESTIMO el recurso planteado por la representación procesal de [REDACTED] frente al Decreto dictado por La Coordinadora de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, de fecha 14 de enero de 2021, notificado el 1 de febrero desestimatorio del recurso de reposición interpuesto contra la resolución del Procedimiento sancionador UBSA 2020000195 en la que se impuso una multa urbanística de 28.646,10.-€ y se ordenó el restablecimiento del orden infringido mediante la demolición de las obras objeto del procedimiento; declaro la misma conforme a derecho; con imposición de costas a la parte actora si bien limitadas a la cantidad de 3.000 euros por todos los conceptos.

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.