

**JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 2**  
**CIUDAD REAL**

SENTENCIA: 00194/2022

**UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO**

Modelo: N11600  
C/ERAS DEL CERRILLO, S/N 13071 CIUDAD REAL  
**Teléfono:** 926 278885 **Fax:** 926278918  
**Correo electrónico:**

Equipo/usuario: JCC

**N.I.G:** 13034 45 3 2021 0000491  
**Procedimiento:** PA PROCEDIMIENTO ABREVIADO 0000257 /2021 /  
**Sobre:** ADMINISTRACION LOCAL  
**De D/D<sup>a</sup>:**  
**Abogado:**  
**Procurador D./D<sup>a</sup>:** MARIA DEL CARMEN BAEZA DIAZ-PORTALES  
**Contra D./D<sup>a</sup>:** AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL AYUNTAMIENTO CIUDAD REAL  
**Abogado:** LETRADO AYUNTAMIENTO  
**Procurador D./D<sup>a</sup>:**

**S E N T E N C I A**

Ciudad Real, 8 de Noviembre de 2022.

Vistos por Dña. María Isabel Sánchez Martín, Magistrada del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Ciudad Real, habiendo examinado el recurso seguido por los trámites del Procedimiento Abreviado, a instancia de D.

, representado por la Procuradora Dña. Carmen Baeza Díaz-Portales y asistido por el Letrado D. Pablo Martín Jurado, contra el Ayuntamiento de Ciudad Real, asistido por la letrada Dña. María Moreno Ortega, ha dictado la presente sentencia.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El demandante ha interpuesto Recurso contencioso-administrativo contra la Resolución del Ayuntamiento de Ciudad Real de 14-6-2021, por la que se acordó denegar la licencia de obra interesada por el actor.

Tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación suplica se declare la disconformidad a derecho de la resolución y en consecuencia se admita la solicitud de licencia de obras respecto del elemento inmobiliario solicitado, se declare la nulidad de la Resolución impugnada en su caso la suspensión de cualquier orden de demolición de dicha obra, más las costas procesales.

**SEGUNDO.-** Se acordó seguir dicho recurso por los trámites del procedimiento abreviado, a cuyo efecto se ordenó a la Administración demandada la remisión del expediente administrativo y el emplazamiento de las personas interesadas.

El día señalado se celebró la vista oral con la comparecencia de las partes. La parte demandada se opuso a la estimación del recurso.

Tras la práctica de la prueba que fue admitida con el resultado que obra en soporte audiovisual, la parte recurrente solicitó la práctica de diligencia final que fue desestimada por Auto. Se efectuó traslado para conclusiones quedando los autos vistos para Sentencia.

**TERCERO.-** En la tramitación de este procedimiento se han observado todos los trámites y prescripciones legales.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Es objeto del presente recurso la resolución referenciada en el antecedente de hecho primero de esta sentencia.

La parte actora en su escrito de demanda indica que la Junta de gobierno del Ayuntamiento de Ciudad Real denegó la licencia para autorizar obras solicitadas por el actor en su vivienda sita en la Avda. de los Descubrimientos nº8 Bajo H de Ciudad Real.

Indica la parte actora que en el Expediente Administrativo consta que existe una diferencia computable de edificabilidad de 125,57 m<sup>2</sup>, de manera que la obra de cerramiento que pretende el recurrente es factible según indica el recurrente. Además alega que en el mismo edificio se realizaron obras similares consentidas, sin que ningún vecino, la



Comunidad de propietarios, y al que el actor tiene acceso. Considera que la Resolución recurrida es correcta

En primer lugar la edificabilidad del edificio es de 1,26 metros no se pueden hacer nuevas construcciones, por tanto no se pueden hacer nuevas construcciones. Además en el momento de solicitar la licencia de obras se le requiere para que aporte determinada documentación, y no la aporta, ni consta que se haya aportado a fecha actual. Concretamente se refiere la parte a un acuerdo de la Comunidad de Propietarios en el que se asigne a la vivienda del actor esa supuesta edificabilidad individual. Se deniega la licencia y esa es la resolución que se recurre pendiente en la actualidad de ejecución subsidiaria. Lo que se alega en la demanda en base a un informe pericial que la edificabilidad no está agotada y eso le permitiría construir en un lugar no destinado a la construcción y no es de su titularidad. Pero aun cuando la edificabilidad del edificio, que no es la cuestión a debatir, no estuviera agotada no se puede atribuir a un propietario en detrimento de los demás y ello sin autorización de la Comunidad.

Además se alega la existencia de otros cerramientos existentes en lo que no entra la demandada, porque el hecho de que existan otras viviendas en situación parecida, si es que existan permita justificar y/o convalidar la actuación del recurrente.

**SEGUNDO.**-Antes de entrar a resolver las cuestiones planteadas en el recurso hay que sentar dos cuestiones, en primer lugar y como antecedentes queda acreditado que las obras de cerramiento del patio efectuado por el recurrente, fueron declaradas ilegales en virtud de la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº1 de Ciudad Real de 8 de enero de 2021, dictada en el PA 204/2020, siendo la causa la realización de dicha obra sin licencia.

Esta Resolución no entra a conocer sobre la edificabilidad del inmueble pero sí indica dos cuestiones que se vuelven a plantear en el presente. y así establece que: "en tercer lugar, esgrime como argumento que otros vecinos han cometido la misma infracción, sin que se les haya instruido expediente de restauración de la legalidad urbanística. Responde la

defensa del Ayuntamiento con sencillo ejemplo: quien conduce en estado de embriaguez debe ser sancionado, aunque otros conductores no hayan sido descubiertos cometido idéntica infracción. En cualquier caso, en su mano está poner en conocimiento del Ayuntamiento esas otras obras ilegales, pero ciertamente no puede ampararse en que los demás aún no hayan sido descubiertos, para evitar que su obra sea ilegal". Y por otro lado indica que: "Y por último, también manifiesta que tiene derecho a construir en el patio, lo que igualmente se ha acreditado erróneo, ya que el patio no es de su propiedad, sino elemento común de la comunidad de propietarios, y sólo tiene el uso y disfrute del mismo, lo que obviamente no le autoriza a construir una habitación y anexionarla a su vivienda".

En segundo lugar hay que precisar cuál es el motivo de denegación de la licencia esgrimido por la Resolución ahora recurrida, la cual establece que no se ha aportado la documentación requerida cual es el acuerdo expreso de la comunidad de propietarios en el que se le asigne a la vivienda del solicitante la edificabilidad necesaria, tal y como se le había solicitado.

**TERCERO.-** El primer motivo de impugnación que esgrime el recurrente es que no se le han admitido las pruebas propuestas, si bien no indica qué pruebas son éstas a las que se refiere y cual es el motivo por el cual considera que son relevantes para la resolución del Expediente, ya que la mera solicitud de prueba no implica que deban ser siempre admitidas. Tampoco podemos considerar vulnerado el principio de tipicidad ya que no nos encontramos ante un procedimiento sancionador.

**CUARTO.-** En la cuestión relativa a la falta de aportación del acuerdo de la Comunidad de Propietarios sobre la edificabilidad, la propia parte actora reconoce que no existe tal acuerdo, porque según señala en la demanda existe un vecino que se opone por inquina, y tampoco ha sido posible la convocatoria de Junta Extraordinaria.

El Ayuntamiento viene obligado a cumplir legalidad, y no puede conceder una licencia contraria a la misma, de manera que tal y como también se dice en la Sentencia del Juzgado nº1

antes mencionada, lo que tiene el actor respecto al patio afectado es un derecho de uso privativo, sin que conste la propiedad. Por tanto la posibilidad de dicho cerramiento parte del necesario acuerdo de la Comunidad de Propietarios que fue requerido por el Ayuntamiento y no fue aportado por el recurrente. Este procedimiento no es el adecuado ni para resolver sobre la propiedad, ni sobre la actuación de la Comunidad de Propietarios en relación con este conflicto entre los distintos propietarios. En la Junta General Ordinaria de 17 de febrero de 2022 que fue aportada en el acto de la vista por la parte recurrente, no fue aprobada la propuesta del recurrente en cuanto a la existencia de la edificabilidad residual, siendo la que refería el actor según informe pericial de 125,57 m<sup>2</sup>, sin que pueda en este caso valorarse este acuerdo que no es competencia de esta jurisdicción.

**QUINTO.-** El pronunciamiento anterior hace innecesario entrar a resolver sobre la edificabilidad residual del edificio, en tanto que uno de los requisitos precisos para la obtención de la licencia no se cumple, y en cualquier caso aun cuando existiese un pronunciamiento favorable no puede otorgarse una licencia que afecta a un elemento de una Comunidad de Propietarios sin tener el correspondiente acuerdo como se ha indicado.

**SEXTO.-** Por último y en cuanto a la doctrina de los actos propios que señala el recurrente porque al parecer existiría otras construcciones en el edificio no autorizadas, procede remitirse a lo ya señalado en la Sentencia de 8 de enero de 2021. La circunstancia alegada que no acreditada de que existan otras obras ilegales no ampara la concesión de la licencia solicitada por el recurrente si no se cumplen los requisitos.

Por lo anterior procede la desestimación del recurso.

**SEPTIMO.-** El artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción contencioso administrativa, dispone: "1. En primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo

se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho." Consecuentemente, se imponen las costas a la parte actora, limitando las mismas a la cantidad de 200 euros.

Contra la presente sentencia no cabe interponer recurso de apelación, según lo dispuesto en los arts. 81.2.b) y 121.3 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, al ser la cuantía inferior a 30.000 euros.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S. M. el Rey, pronuncio el siguiente

#### **F A L L O**

Que debo desestimar y desestimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por  
, frente a la Resolución del Ayuntamiento de Ciudad Real que se describe en el primer antecedente de esta sentencia, por las razones expuestas.

Se imponen las costas al recurrente con la limitación especificada.

Notifíquese la presente resolución a las partes, advirtiéndoles que contra la misma no cabe interponer recurso.

Así por esta mi Sentencia, juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN.** La anterior sentencia ha sido leída y publicada por la Ilma. Sra. Magistrada que la ha dictado estando celebrando audiencia pública en el día de su fecha.  
DOY FE.



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.