



JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 2

CIUDAD REAL

SENTENCIA: 00115/2015

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

N11600

C/ERAS DEL CERRILLO, 3, 13071 CIUDAD REAL

N.I.G: 13034 45 3 2012 0000442

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000207 /2012 /

Sobre: ADMINISTRACION LOCAL

De D/D\*: UNIFERCA SL

Procurador D./D\*: .

Contra D./D\* AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL AYUNTAMIENTO CIUDAD REAL

Procurador D./D\*

En nombre de S.M. el Rey y por la autoridad que la Constitución me confiere, he pronunciado la siguiente,

**SENTENCIA nº 115/2015**

En Ciudad Real, a veintiocho de abril de dos mil quince.

Vistos por el Ilmo. Sr. Don Manuel Pérez Pérez, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número Dos de esta ciudad, los presentes autos de Procedimiento Ordinario número 207/12, seguidos a instancia de Uniferca, S.L., representada por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup>.

y asistida por la Letrada D<sup>a</sup>. ; contra el Ayuntamiento de



Ciudad Real, representado por el Procurador de los Tribunales D.  
y asistido por el Letrado D. ( ) sobre urbanismo.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO:** Por la representación procesal de Uniferca, S.L., se interpuso, el día 4 de mayo de 2012, recurso contencioso-administrativo contra la resolución del Ayuntamiento de Ciudad Real de 21 de febrero de 2012 que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el Decreto de 4 de octubre de 2011 que declara la ilegalidad de las obras realizadas en Carretera de Atalaya número 4, consistentes en convertir 48 trasteros en 8 viviendas y ordenando devolver los mismos a su estado original,

**SEGUNDO:** Admitido a trámite el recurso por Decreto de 16 de noviembre de 2012, se tuvo por personada a la parte demandante y se emplazó a la administración mediante reclamación del expediente administrativo, ordenándose todo lo demás que se indica en el cuerpo de dicha resolución.

**TERCERO:** Recibido que fue el expediente administrativo, se dictó Diligencia de Ordenación de fecha 19 de diciembre de 2012 ordenando su remisión a la parte demandante y emplazándola para interponer demanda en legal término, lo que verificó en tiempo y forma.

Por Decreto de 22 de febrero de 2013 se acordó dar traslado de la demanda a la administración demandada, concediéndose a la misma plazo de veinte días para contestarla, lo que igualmente llevó a efecto, también en tiempo y forma, uniéndose la misma a estos autos.

**CUARTO:** Por Decreto de 4 de abril de 2013 se fijó la cuantía del recurso en indeterminada.

**QUINTO:** Recibido el juicio a prueba, se practicó la que fue declarada pertinente, con el resultado que consta en autos. Tras lo cual se dio a las partes el trámite de conclusiones escritas en el que cada una de ellas de forma sucesiva formuló con carácter definitivo las que tuvo por conveniente en apoyo de sus pretensiones, quedando los autos conclusos para sentencia.

**SEXTO:** En la tramitación de las presentes actuaciones se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo para dictar la presente resolución.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO:** Constituye el objeto del presente recurso determinar si es conforme a Derecho el Decreto de 21 de febrero de 2012, número 2012/1359, del Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Ciudad Real, que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el Decreto de 4 de octubre de 2011 que declara la ilegalidad de las obras realizadas en Carretera de Atalaya número 4, consistentes en convertir 48 trasteros en 8 viviendas, ordenando devolver los mismos a su uso y estado original, con advertencia de ejecución subsidiaria.

**SEGUNDO:** Se fundamenta el recurso en la prescripción de la presunta infracción urbanística de ejecución de obras para la transformación de los trasteros a viviendas. Pese a que se refiere la parte a la "presunta" infracción urbanística, no cuestiona en su demanda la resolución administrativa en cuanto declara la ilegalidad de la transformación de los 48 trasteros de los dos bloques de la Urbanización Los Jazmines, sita en la Carretera de la Atalaya número 4 de Ciudad Real en ocho viviendas, por lo que ha de partirse de la comisión por la recurrente de la infracción urbanística referida.

Cita la parte recurrente en apoyo de su pretensión los artículos 187 y 182 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, que establecen:

*"Artículo 187. La prescripción de las infracciones*

*1. Las infracciones prescribirán en los siguientes plazos:*

- a) Las muy graves a los cinco años.*
- b) Las graves en un plazo de tres años.*
- c) Las leves en un año.*

*2. El plazo de prescripción empezará a contar, en el caso de infracciones referidas a operaciones clandestinas, desde el momento en que se den las condiciones para que puedan ser conocidas por la Administración competente. En el resto de los supuestos el cómputo del plazo comenzará con la terminación o cese de la operación o actividad urbanística considerada como infracción.*

*En el caso de infracciones continuadas el plazo de prescripción comenzará a partir del cese efectivo de la misma. Se considerará infracción continuada todas las infracciones reiteradas, que no hayan sido sancionadas, que respondan al mismo tipo y que se produzcan dentro del plazo de prescripción que en cada caso corresponda.*

*3. La prescripción de la infracción se interrumpirá con la notificación de la incoación del correspondiente expediente sancionador.*

*Artículo 182. Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística*

*1. Las operaciones de restauración o recuperación de la ordenación territorial y urbanística derivadas de operaciones o actuaciones clandestinas o ilegales serán determinadas en la resolución del expediente de legalización tramitado de conformidad con lo previsto en el art. 178 de esta Ley, o en la orden de ejecución que se adopte al efecto. En la resolución del expediente se señalarán los plazos para la realización de las operaciones de restauración o recuperación.*

*2. En la determinación de tales operaciones deberán tenerse en cuenta los principios y valores consagrados en la presente Ley.*

*3. Las operaciones de restauración o recuperación del orden territorial y urbanístico derivadas de actuaciones clandestinas o ilegales correrán de cuenta de los propietarios de los terrenos, inmuebles o actividades, responsables de los mismos. La Administración podrá ordenar la ejecución de tales obras con los efectos previstos en el art. 176 para las órdenes de ejecución.*

4. *Transcurridos cuatro años desde la terminación de la operación o cese de las actividades clandestinas o ilegales, la Administración no podrá ordenar la demolición de las edificaciones, instalaciones o construcciones derivadas de las mismas.*

*No obstante, dichas edificaciones quedarán sujetas al régimen de fuera de ordenación y cualquier operación que implique aumento de volumen o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización. En dicho proyecto, se contemplarán el conjunto de medidas necesarias para la reducción o eliminación del impacto de la actuación en los servicios urbanísticos, dotación de espacios públicos u otras análogas. La Administración podrá aprobar dichos proyectos de oficio. (...)*

Debe distinguirse, entre el plazo de prescripción de la infracción, a que se refiere el artículo 187 citado, con el plazo de prescripción o caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística, a que se refiere el artículo 182, copiado anteriormente en lo que es de aplicación.

La carga de la prueba de la prescripción y la caducidad del plazo de ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística incumbe al administrado que voluntariamente se ha colocado en una situación de clandestinidad en la realización de unas obras y que por tanto ha creado la dificultad para el conocimiento del "*dies a quo*". El principio de la buena fe plenamente operante en el campo procesal -artículo 11.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial- impide que el que crea una situación de ilegalidad pueda obtener ventaja de las dificultades probatorias originadas por esa ilegalidad" (en el mismo sentido STSJ País Vasco Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sec. 2ª, S 24-4-2002, nº 416/2002, y STSJ Aragón Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 1ª, S 24-1-2002, nº 78/2002).

Las obras de transformación de los trasteros en vivienda con el cambio de uso correspondiente no son visibles ni apreciables desde el exterior y, de hecho no tuvo conocimiento la Administración del mismo hasta la denuncia presentada el 30 de mayo de 2011. Tratándose de una modificación clandestina, que no puede apreciarse sin una concreta investigación, el plazo para la incoación del procedimiento sancionador no ha prescrito, ya que el artículo 84.3.c) del Decreto 34/2011, de 26 abril, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Castilla-La Mancha, establece que a falta de los documentos que indica, cuya existencia no se menciona siquiera, "*se tomará a todos los efectos como fecha de terminación la que resulte de*



*cualquier comprobación de esta situación por parte de la Administración, recayendo la carga de la prueba en el autor de la actuación clandestina o ilegal'*, por lo que la acción de restauración de la legalidad urbanística acordada por la resolución recurrida no ha prescrito. Cabe añadir, además de lo indicado, que dispone el apartado 4 del precepto citado que: *"4. Las infracciones relativas al uso de los inmuebles se considerarán, en todo caso, como continuadas."*, y aquí se ha producido un cambio del uso de parte de un inmueble, por lo que en cualquier caso tal prescripción de la acción no se habría producido al tratarse de una actuación ilegal continuada. Por lo que debe desestimarse el recurso de conformidad con lo establecido en el artículo 70.1 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

**TERCERO:** Conforme a lo que dispone el apartado 1 del artículo 139 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, procede imponer las costas a la parte actora, al haber sido rechazadas todas sus pretensiones.

Vistos los preceptos y razonamientos citados, el artículo 81.1.a) de la Ley 29/1998 en materia de recursos y demás de general y pertinente aplicación,

### FALLO

Que, desestimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de Uniferca, S.L., contra el Decreto de veintiuno de febrero de 2012, número 2012/1359, del Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Ciudad Real, que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el Decreto de 4 de octubre de 2011 que declara la ilegalidad de las obras realizadas en Carretera de Atalaya número 4, consistentes en convertir 48 trasteros en 8 viviendas, ordenando devolver los mismos a su uso y estado original, con advertencia de ejecución subsidiaria, debo declarar y declaro ajustada a Derecho dicha resolución y, en consecuencia no haber lugar a su anulación, ni a las demás pretensiones de la demanda, con expresa imposición de las costas a la parte actora.



Notifíquese la presente resolución a las partes, contra la que cabe interponer recurso de apelación para ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha mediante escrito razonado que deberá presentarse ante este mismo Juzgado en el plazo de los quince días siguientes a dicha notificación, en el que se expondrán las alegaciones en que se funde, previa consignación de un depósito de 50 euros y el abono de las tasas correspondientes, en la Cuenta de Consignaciones y Depósitos de este Juzgado, número 5138 0000 22 0207/12, abierta en la entidad Banesto, sin lo que no se admitirá el recurso interpuesto.

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

**PUBLICACIÓN.-** La anterior sentencia ha sido leída y publicada en el día de su fecha por el Sr. Magistrado-Juez que la dictó y firma, constituido en audiencia pública. Doy fe.





**T.S.J.CAST.LA MANCHA CON/AD SEC.1  
ALBACETE**

SENTENCIA: 00199/2017

**Recurso Apelación núm. 117/2016**

Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Ciudad Real

**SALA DE LO CONTENCIOSO  
ADMINISTRATIVO. SECCIÓN 1ª.**

Presidente:

Ilmo. Sr. D. José Borrego López

Magistrados:

Ilmo. Sr. D. Miguel Ángel Narvárez Bermejo

Ilmo. Sr. D. José Antonio Fernández Buendía

**S E N T E N C I A N º 199**

En Albacete, a dos de octubre de dos mil diecisiete.

Vistos por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, los presentes autos número 117/2016 del recurso de Apelación seguido a instancia de UNIFERCA, S.L. representada por la Procuradora Sra. , contra el AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL, que ha estado representado por el Procurador Sr. , sobre Urbanismo; siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Miguel Ángel Narvárez Bermejo.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Se apela la sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo Nº 2 de Ciudad Real, de fecha 28-4-2015, número 115/2015, recaída en los autos del recurso contencioso-

Firmado por: MIGUEL ANGEL NARVAEZ  
BERMEJO  
19/10/2017 22:03  
Málaga

Firmado por: JOSE ANTONIO  
FERNANDEZ BUENDIA  
20/10/2017 10:40  
Málaga

Firmado por: JOSE BORREGO LOPEZ  
20/10/2017 11:00  
Málaga

Firmado por: M.CARMEN GARCIA  
GARCIA  
20/10/2017 09:10  
Málaga



administrativo número 207/2012. Dicha sentencia contiene el siguiente fallo: "Que desestimando el recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación procesal de Uniferca S.L. contra el Decreto de 21-2-2012, nº 2012/1359, del concejal delegado de urbanismo del Ayuntamiento de Ciudad Real que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el Decreto de 4-10-2011 que declara la ilegalidad de las obras realizadas en carretera de Atalaya nº 4 consistentes en convertir 48 trasteros en 8 viviendas, ordenando devolver los mismos a su uso y estado original, con advertencia de ejecución subsidiaria, debo declarar y declaro ajustada a derecho dicha resolución, y en consecuencia no haber lugar a su anulación, ni a las demás pretensiones de la demanda con expresa imposición de las costas a la parte actora".

**SEGUNDO.-** El recurrente Interpuso recurso de apelación alegando que concurrían las circunstancias para que fuera estimado el mismo.

**TERCERO.-** El apelado se opuso señalando el acierto y corrección de la sentencia apelada.

**CUARTO.-** Recibidos los autos en esta Sala, se formó el correspondiente rollo de apelación, y no habiéndose opuesto la inadmisibilidad del recurso ni solicitado prueba, se señaló votación y fallo para el día 22 de septiembre a las 11,30 horas; llevada a cabo la misma, quedaron los autos vistos para dictar la correspondiente sentencia.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Se apela la sentencia 115/2015, de 28 de abril dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Ciudad Real que desestimando el recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación procesal de Uniferca S.L. contra el Decreto de 21-2-2012, nº 2012/1359, del Sr. Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de



Ciudad Real que desestima el recurso de reposición interpuesto contra el Decreto de 4-10-2011 que decreta la ilegalidad de las obras realizadas en carretera de Atalaya nº 4 consistentes en convertir 48 trasteros en 8 viviendas, ordenando devolver los mismos a su uso y estado original, con advertencia de ejecución subsidiaria, declara ajustada a derecho dicha resolución, y en consecuencia no haber lugar a su anulación, ni a las demás pretensiones de la demanda con expresa imposición de las costas a la parte actora.

En la mencionada sentencia se razona que tratándose las obras de transformación de los trasteros en vivienda de una modificación clandestina puesto que el cambio de uso correspondiente no es visible ni apreciable desde el exterior el plazo de prescripción no puede computarse sino desde la denuncia de fecha 30-5-2011 en que la Administración tuvo conocimiento de los hechos. Por esta razón el plazo para la incoación del procedimiento sancionador no ha prescrito según lo dispuesto en el art. 84.3.c) del Decreto 34/2011, de 26 de abril. Por otra parte tratándose de una infracción de carácter continuado por tratarse de un cambio en el uso de un inmueble no cabría admitir por este otro motivo la prescripción pretendida.

En el recurso de apelación presentado se alega que el expediente de restauración de la legalidad urbanística se refiere a dos aspectos distintos: uno, a la transformación de los trasteros en viviendas; y otro, al uso del trastero convertido en vivienda. La sentencia apelada no diferencia esos dos tipos de infracción. Para la recurrente las obras de transformación de los trasteros han prescrito por el transcurso del tiempo. Dichas obras finalizaron antes del mes de octubre de 2004. Desde su finalización no se ha llevado a cabo ningún tipo de actuación contra dichas obras por parte del Ayuntamiento de Ciudad Real. La Administración ha tenido conocimiento de la transformación de los trasteros en vivienda a través de diversos medios ya que cuentan con los servicios de videoportero automático en la entrada junto con los buzones, recogida de basuras agua, gas y luz con contadores de agua instalados el 22-7-2004. Todo ello, junto con las actas de la



comunidad de propietarios, son signos externos de que estaban siendo utilizados como viviendas. Además la declaración de los testigos Sres. -

y pone de manifiesto que se alquilaron a partir de octubre de 2004. Por tanto el plazo de prescripción de cuatro años de la acción de restauración de la ordenación territorial y urbanística se debe contar desde la fecha indicada y no desde la denuncia que tiene en cuenta el Magistrado de Instancia.

También procede declarar la prescripción del cambio de uso de trastero a vivienda realizado en su momento, es decir, en el año 2004 ya desde el momento del cambio de uso ha transcurrido el plazo de prescripción el plazo de prescripción de tres años previsto para las infracciones graves de acuerdo con el art. 187 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de acuerdo con la misma prueba a la que ya se ha hecho mención con anterioridad para defender la prescripción de la infracción relativa a las obras de transformación.

También se aduce que no estamos ante una infracción de tipo continuado ya que solo ha existido una sola infracción urbanística con la transformación y cambio de uso de los trasteros en viviendas que finalizó en octubre de 2004. Por otra parte no cabe aplicar el Decreto 34/2011, de 26 de abril ya que el cambio de uso de los trasteros se produjo antes de la entrada en vigor de dicha disposición. Cita la sentencia del T.S. 18287/92, de 16 de junio. Termina suplicando la estimación del recurso con revocación de la sentencia apelada y revocación del acto recurrido.

La parte apelada se muestra conforme con la fundamentación y fallo de la sentencia dictada solicitando la desestimación del recurso interpuesto.

**SEGUNDO.-** En principio, conviene aclarar que lo que se ejercita por el Ayuntamiento demandado es una acción de restauración de la legalidad urbanística por la transformación de 48 trasteros en 8 viviendas



Incumpliendo lo previsto en el art. 10.2.3 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real que prohíbe dicha transformación estableciendo que la planta bajo cubierta de un edificio solo podrá destinarse para trasteros o instalaciones del edificio. En el mismo sentido los apartados h) y e) del art. 165.1 del TRLOTAU (Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo) disponen: "1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular: e) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones que afecten en menor medida a sus elementos de fachada, cubierta, o estructura que las descritas en la letra anterior o modifiquen su disposición interior, siempre que no se hallen sujetas al régimen de comunicación previa.

h) La modificación del uso característico de las construcciones, edificaciones e instalaciones".

Por tanto y en contra de lo sostenido por el recurrente no se puede disociar la acción prohibida de transformación de los trasteros convirtiéndolos en viviendas, de su uso como tales, porque dicha transformación es con la mencionada finalidad del uso de los trasteros en viviendas. Se produce una asociación de la transformación con el uso de manera que una vez realizado ese cambio de destino esos locales ya empiezan a utilizarse en alquiler, tal y como se reconoce por la parte apelante con la prueba testifical a la que alude en su escrito.

El plazo de prescripción que se debe computar es el de los cuatro años previsto en el art. 182 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo que dispone: "4. Transcurridos cuatro años desde la terminación de la operación o cese de las actividades clandestinas o ilegales, la Administración no podrá ordenar la demolición de las edificaciones, instalaciones o construcciones derivadas de las mismas.



No obstante, dichas edificaciones quedarán sujetas al régimen de fuera de ordenación y cualquier operación que implique aumento de volumen o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización. En dicho proyecto, se contemplarán el conjunto de medidas necesarias para la reducción o eliminación del impacto de la actuación en los servicios urbanísticos, dotación de espacios públicos u otras análogas. La Administración podrá aprobar dichos proyectos de oficio”.

Tampoco este último precepto hace la distinción que la recurrente pretende entre la transformación o el uso, ya que para el inicio del cómputo del plazo de prescripción se refiere indistintamente a la terminación de la operación o cese de actividades.

**TERCERO.-** Así pues, y en la que hace a la posible concurrencia de la prescripción la sentencia de instancia realiza una adecuada valoración de la prueba practicada para concluir que no está debidamente justificado que la Administración tuviera conocimiento de la infracción con carácter previo al momento en que la existencia de la misma es comunicada a la Administración, y a tal efecto se ha de significar que no se aprecia en la valoración de la prueba ningún error evidente que pueda ser objeto de corrección en esta segunda instancia, y tal valoración concluye que no se encuentra suficientemente acreditada la realidad del conocimiento por parte de la Administración de la existencia de la infracción en un momento anterior al año 2011. Siendo así, recayendo sobre la parte recurrente la carga de la prueba, descarta la existencia de la prescripción alegada.

No cabe hacer objeción alguna a la valoración de la prueba que realiza la sentencia dictada en la primera instancia, siendo que, además, en cualquier caso, y como ha dicho con reiteración esta Sala, la jurisprudencia ha venido constatando la prevalencia de la apreciación de la prueba realizada en la instancia, salvo en aquellos casos en los que se



revele de forma clara y palmaria que el órgano a quo ha incurrido en error al efectuar tal operación o cuando existan razones suficientes para considerar que la valoración de la prueba contradice las reglas de la sana crítica. Esta prevalencia tiene su base en el principio de Inmediación y el consiguiente contacto directo con el material probatorio del juez a quo que le sitúa en mejor posición para la labor de análisis de la prueba que la que tendrá la propia Sala que conoce de la apelación.

En el supuesto analizado, como se ha dicho, al margen de las interesadas valoraciones de la recurrente, obviamente preordenadas al triunfo de su pretensión, no existe objeción que realice a la adecuada valoración que realiza, y todavía menos cabe afirmar que forma clara y palmaria el órgano a quo haya incurrido en error al efectuar tal operación, ni que existan razones suficientes para considerar que la valoración de la prueba contradice las reglas de la sana crítica. Por otra parte las reglas de la carga de la prueba a que alude la sentencia recurrida están adecuadamente aplicadas, lo que conduce a considerar la corrección de la consecuencia aplicada en la resolución impugnada.

Sobre un asunto semejante ya nos hemos pronunciado en la sentencia de la Sala nº 431/2016, de 28 de noviembre, recurso de apelación 342/2015, cuyas enseñanzas por congruencia debemos seguir en este asunto.

En efecto, y como expresa el artículo 187.2 del TRLOTAU " El plazo de prescripción empezará a contar, en el caso de infracciones referidas a operaciones clandestinas, desde el momento en que se den las condiciones para que puedan ser conocidas por la Administración competente... En el caso de infracciones continuadas el plazo de prescripción comenzará a partir del cese efectivo de la misma. Se considerará infracción continuada todas las infracciones reiteradas, que no hayan sido sancionadas, que respondan al mismo tipo y que se produzcan dentro del plazo de prescripción que en cada caso corresponda.". Por su parte en desarrollo de lo anterior, el artículo 90 del Reglamento de



Disciplina Urbanística expresa que " En el caso de infracciones referidas a las operaciones o actuaciones clandestinas el plazo comienza desde que la Administración competente pueda conocerlas, de forma razonable, bien de forma física o documental".

El conocimiento razonable, a que se refiere el Reglamento, de la conducta infractora, que en realidad está constituida por el uso sancionado, no puede venir dado por el hecho, considerablemente equívoco al respecto, de que para unas mismas edificaciones donde ya existen multiplicidad de viviendas de uso legal, se proceda a solicitar la prestación de determinados servicios en otros departamentos municipales, aun cuando los mismos se refieran a estancias del edificio clandestinas.

En cualquier caso a la vista de que lo que se sanciona es un cambio de uso se ha de destacar, en cualquier caso, que la consideración de infracción continuada del cambio de uso sin licencia, ha sido declarada por reiterada Jurisprudencia, de la que son exponente las sentencias de Tribunal Supremo de fechas de 10.10.1988 , 15.09.1989 y 06.02.1991 . Esta última señala:

"En tanto que se esté desarrollando un uso sin la preceptiva licencia es de plena aplicación el art. 184 del texto refundido que ya en su dicción literal contempla los actos de uso del suelo que se efectuasen sin licencia.

Y subrayando que por suelo ha de entenderse no sólo el natural, la corteza terrestre, sino también el artificial creado por el hombre, es decir, la superficie construida (S 29 septiembre 1989) ha de señalarse, por un lado, que el plazo previsto en el art. 185 como límite temporal para el ejercicio de las potestades administrativas opera respecto de los actos de edificación pero no en el ámbito del uso, actividad continuada ( SS 10 octubre 1988 y 15 septiembre 1989 ), y, por otro, que la licencia de primera utilización o cambio de uso, en lo que ahora importa, controla aspectos que exceden de la mera comprobación de que las obras se ajustan al proyecto para el que se obtuvo licencia, muy especialmente



las cuestiones de seguridad (art. 21.2A) Rgto de servicios de las Corporaciones locales)."

Así pues, en atención a que la infracción de cambio ilegal de uso es de naturaleza continuada porque no se agota en el momento de cambiarse por primera vez el uso, sino que se mantiene durante todo el tiempo en que se continúa haciendo un uso ilegal de la edificación, el plazo de prescripción no se iniciaría sino a partir del momento en que cesase el uso ilegal.

Para el caso que nos ocupa y durante el tiempo en que la infracción estuvo sujeta a Reglamento de Disciplina Urbanística, le era de aplicación el art. 92.2 del mismo que expresamente prevenía que "2. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma."

A partir de la entrada en vigor de la Ley CAIB 10/1900 de Disciplina Urbanística, su art. 73 no establece previsión para la prescripción de infracciones consistentes en cambio o modificación de uso previsto, sólo hace previsión respecto de prescripción de infracciones que consistan en actos de edificación - y que ya se ha repetido que no es nuestro caso-. No obstante, ello no puede entenderse en el sentido de que las infracciones por cambio de uso de la edificación no prescriben nunca, sino por analogía debe entenderse que también prescriben por el transcurso del plazo de los 8 años, pero eso sí, computados desde la fecha del cese del uso ilegal al tratarse de infracción continuada .

Es evidente por lo tanto que en nuestro caso no había prescrito la infracción cuando se inició el expediente de disciplina urbanística, como lo prueba que al tiempo de incoarse se mantenía el uso ilegal."

Por otra parte saliendo al paso de la argumentación de que si se siguese el criterio del carácter continuado de la infracción cometida ésta nunca prescribiría y que debe estarse pues a la fecha de la terminación de las obras de transformación cabe aducir que el uso del suelo constituye ordinariamente una actividad continuada, y por tanto el plazo de prescripción no empieza a correr hasta que tal actividad finaliza -art. 92.2



RDU-. Que haya prescrito con anterioridad la infracción integrada por las obras que dieron lugar a la edificación en la que se desarrolla el uso no es obstáculo para que subsista la posibilidad de sancionar dicho uso: mientras que las obras integran una actuación pasajera, el uso normalmente está destinado a desarrollarse activamente a lo largo del tiempo -sentencia de 10 de octubre de 1988-. Esta solución resulta coherente con el sistema del artículo 184 del Texto Refundido de la Ley del Suelo : si la Administración puede impedir el uso ilegal en tanto que éste dure, será razonable que el plazo de prescripción, en cuanto a la potestad sancionadora, no empieza a correr mientras se mantenga el uso (STS de 15-9-1989).

A mayores, y sobre el carácter continuado de la conducta prohibida cuyos efectos se tratan de reparar el art. 84.4 del Decreto 34/2011, de 26 de abril establece que: ". Las infracciones relativas al uso de los inmuebles se considerarán, en todo caso, como continuadas". No se puede argumentar en contra de la aplicación de este precepto que es posterior al momento en que se consuma la infracción ya que hemos visto que es continuada y se perpetúa en el tiempo mientras no cese el uso de la vivienda, lo que no ha ocurrido manteniéndose la conducta tras la vigencia de dicha disposición y al momento de la instrucción del expediente en fecha 15-7-2011- folios 37 a 42 del expediente administrativo-.

Y en el supuesto litigioso, no habiéndose probado que se haya producido el cese de la actividad o uso contrario a la ordenación, no habrá podido empezar a correr el plazo de prescripción.

No cabe, en definitiva, censurar los razonamientos que al respecto realiza la resolución recurrida, ni cabe la revocación de la sentencia recurrida por esta causa. El recurso debe ser, pues, desestimado.



**CUARTO.-** Al desestimarse el recurso las costas procesales causadas se le imponen a la parte apelante conforme a lo previsto en el art. 139 de la LICA en la cuantía máxima de 1000 por los honorarios de letrado sin incluir el IVA correspondiente.

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

### FALLAMOS

1. **Desestimamos** el recurso de apelación interpuesto.
2. Confirmamos la sentencia apelada.
3. Imponemos las costas causadas en esta alzada a la parte apelante en la cuantía máxima de 1000 euros por los honorarios de letrado sin incluir el IVA correspondiente.

Notifíquese, con indicación de que contra la presente sentencia cabe recurso de casación para ante la Sala 3ª del Tribunal Supremo, que habrá de prepararse por medio de escrito presentado ante esta Sala en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de su notificación, estando legitimados para ello quienes hayan sido parte en el proceso, o debieran haberlo sido, debiendo hacerse mención en el escrito de preparación al cumplimiento de los requisitos señalados en el art. 89.2 de la LICA, previa constitución del depósito previsto en la disposición adicional decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial bajo apercibimiento de no tener por preparado el recurso

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.





**PUBLICACIÓN.**- Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado D. Miguel Ángel Narváez Bermejo, estando celebrando audiencia en el día de su fecha la Sala de lo Contencioso Administrativo que la firma, y de lo que como Letrada de la Administración de Justicia, doy fe.

