

## SENTENCIA nº 123

En Oviedo, a veintisiete de junio de dos mil catorce.

La Ilma. Sra. D<sup>a</sup>. Pilar Martínez Ceyanes, Magistrada-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Oviedo ha visto los presentes autos tramitados como **procedimiento ordinario nº 41/13** en el que son partes:

RECURRENTE: ALASTUR S.L representada por la Procuradora D<sup>a</sup>.  
M. DE LOS A DEL M, y asistida por la  
Letrada D<sup>a</sup>. A N B

DEMANDADA: EL AYUNTAMIENTO DE OVIEDO representado por el  
Procurador D. I DE M B F y asistido por  
el Letrado D. J TO DE D A

### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.-** Con fecha 01 de marzo de 2013, se presentó en el Juzgado Decano de Oviedo, demanda en la que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, el recurrente terminó suplicando se dictara sentencia por la que se declare la no conformidad contra la resolución del Ayuntamiento de Oviedo de fecha 10 de diciembre de 2012, expediente nº 1202-120002, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución de fecha 02 de octubre de 2012, por la que se deniega la licencia de legalización de obras y uso para transformación de local en vivienda al incumplir las condiciones de accesibilidad establecidos por la normativa en vigor, en concreto, el ascensor del edificio no llega en su itinerario hasta la planta en la que se sitúa el local, solicitando se anule la resolución recurrida, condenando al Ayuntamiento de Oviedo a conceder a la recurrente la licencia de legalización de obras y cambio de uso solicitadas el 12 de enero de 2012; subsidiariamente, se condene al referido Ayuntamiento a conceder a la recurrente la licencia de legalización de obras y cambio de uso, supeditadas a al previa realización de obras de ascensor en un plazo razonable de tiempo no

inferior a un año, con expresa imposición de costas de este procedimiento.

**Segundo.-** Reclamado el expediente administrativo se citó a las partes a la celebración de la vista que tuvo lugar el 18 de noviembre de 2013 con la asistencia de ambas y en la que la demandante se ratificó en su demanda y concedida la palabra a la parte demandada, por su representante se alegó que la cuantía es superior a 30.000 euros por tanto procedimiento ordinario; por S.S<sup>a</sup>, se acuerda suspensión y por auto de fecha 18 de noviembre de 2013 dispone continuar el procedimiento conforme a las normas del procedimiento ordinario al constar la cuantía del mismo como Indeterminada y superior a 30.000 euros.

**Tercero.-** Con fecha 26 de diciembre de 2013, se presentó por la parte recurrente, escrito ratificando la demanda presentada en el procedimiento abreviado así como solicitando tenerla por ampliada; dándose traslado de la misma a la parte demandada para su contestación, que efectuó en fecha 03 de febrero de 2014 y en la que expuso los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando se dictara sentencia por la que se desestimara la demanda con imposición de costas a la recurrente.

**Cuarto.-** Se fijó la cuantía de la presente litis en Indeterminada y superior a 30.000 euros y practicada la prueba practicada y declarada pertinente y formuladas conclusiones por las partes quedaron los autos conclusos para sentencia.

**Quinto.-** En la tramitación del procedimiento se han cumplido las formalidades legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**Primero.-** El objeto del presente recurso contencioso- administrativo es la resolución del Ayuntamiento de Oviedo de fecha 10 de diciembre de 2012, expediente nº 1202-120002, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución de fecha 02 de octubre de 2012, por la que se deniega la licencia de legalización de obras y uso para transformación de local en vivienda al incumplir las condiciones de accesibilidad establecidos por la normativa en vigor, en concreto, el ascensor del edificio no llega en su itinerario hasta la planta en la que se sitúa el local.

La demanda presentada adolece de falta de claridad sobre los motivos de impugnación esgrimidos aunque parece centrarlos en la exigibilidad por parte del Ayuntamiento de requisitos para la legalización de las obras que se imponen de manera retroactiva. En efecto, considera que si en base a la normativa aplicable al edificio donde se encuentra la vivienda objeto de legalización éste hubiera debido contar con ascensor que llegara hasta aquélla, no debería haberse concedido licencia de primera ocupación, no pudiendo exigir ahora un requisito urbanístico que no se impuso en su momento. Con carácter subsidiario se interesa la concesión de la licencia supeditada a la previa realización de obras de ascensor con un plazo mínimo de un año.

El Letrado consistorial sostiene la conformidad a derecho del acto recurrido resaltando que el recurrente, por medio de actos propios revelados en los escritos presentados en el Ayuntamiento reconoció la necesidad de contar con un ascensor que llegara hasta la vivienda como requisito para la legalización.

**Segundo.-** Para el correcto enjuiciamiento de la cuestión litigiosa, es preciso poner de relieve los siguientes datos extraído del expediente remitido:

1º El 12-1-2012 la entidad recurrente presenta en el Ayuntamiento solicitud de licencia de "cambio de uso de local a vivienda".

2º Se emitió informe técnico en fecha 17-1-2012 en el que se refleja que la documentación presentada no permitía comprobar el cumplimiento de las normas urbanísticas de aplicación por lo que se concluye desfavorablemente (folio 22).

3º A la vista del contenido del referido informe se requirió al interesado para que subsanara la falta (folio 25) a lo que respondió solicitando ampliación del plazo concedido (folio 26) que le fue concedido (folio 28).

4º Se presentó la documentación requerido haciendo constar que se pretende ajustar el uso a la realidad preexistente como vivienda (folio 38 y 45).

5º Se emite nuevo informe del Arquitecto Municipal (folio 46) en el que se refleja que el proyecto NO cumple la normativa de aplicación en materia de accesibilidad así como las urbanísticas del PGOU al "no contar con ascensor".

6º Dada audiencia previa a la denegación de la licencia, el interesado presenta escrito en fecha 20-4-2012 en el que se indica la posibilidad técnica de hacer llegar el ascensor a la planta 8ª por lo que solicita que se conceda la licencia condicionada a la realización de la obra de ascensor (folio 51).

7º/ El informe del Arquitecto Municipal de 9-5-2012 considera improcedente conceder la licencia condicionada, no así una nueva ampliación de plazo. Dicha ampliación es asumida en la Resolución del Ayuntamiento (folio 55) y pasado con exceso el plazo concedido sin presentar documentación alguna, se le volvió a notificar el trámite de audiencia previa a la denegación de la licencia (folio 59) y tras ella, la Resolución de 2-10-2012 denegando la licencia y concediendo plazo para la restauración de la legalidad urbanística.

8º/ A partir de esta resolución es de hacer constar que el foliado del expediente resulta ilegible lo que impide realizar su reseña. No obstante consta que dicha resolución fue recurrida en reposición y que dicho recurso fue resuelto en sentido desestimatorio por la Resolución de fecha 10-12-2012 en la que, sin embargo, se considera que no es objeto de la misma las alegaciones relacionadas con el procedimiento de restauración que, según consta en la misma, *“se resolverá separadamente”*. Consta que en relación a este procedimiento separado se requirió a la mercantil actora para que acreditara desde cuándo el local tenía uso de vivienda y que en fecha 18-3-2013 se emitió informe por el Arquitecto Municipal en el que, tras examinar la edificabilidad asignada a la edificación, se concluye que la *“autorización para cambio de uso de local sin uso definido a vivienda no puede ser admitida al estar agotado el aprovechamiento asignado al solar”*.

**Tercero.-** Una vez puestos de manifiesto los precedentes elementos fácticos y dado que el objeto del recurso se limita a la resolución denegatoria de la legalización de las obras destinadas al cambio de uso de local a vivienda, es preciso comenzar remarcando la razón que asiste al Letrado consistorial cuando denuncia la contradicción entre la posición sostenida por la actora en la vía administrativa y la que ahora sustenta en la vía jurisdiccional. En efecto, cuando el Ayuntamiento le comunicó la denegación de la licencia por el incumplimiento de la normativa sobre accesibilidad al no contar con ascensor hasta la planta 8ª donde se encuentra el local, la recurrente se limitó a solicitar que se concediera la licencia de forma condicionada al cumplimiento de dicho requisito, lo que obviamente supone admitir su exigibilidad configurando así un acto propio del que no puede pretender separarse sin ninguna consecuencia. Pero, independientemente de esta consideración, es lo cierto que los argumentos desplegados ahora en defensa de la obtención de la licencia no puede tener favorable acogida por las razones que a continuación se expresan.

No existe ninguna prueba que determine que el local en cuestión cuenta con licencia de ocupación que permita su utilización como vivienda. Ciertamente consta que viene siendo utilizada como tal

porque se ha aportado certificado del Administrador del edificio (folio 130 de los autos) y está dada de alta para el Impuesto de Bienes Inmuebles. Ahora bien, ninguna de estas circunstancias, como tampoco la descripción que del mismo se contiene en el Registro de la Propiedad como "local destinado a oficinas, hoy a vivienda" (folio 91 de los autos), afecta a la situación urbanística del bien en cuestión que, según consta en el expediente y demuestra la propia solicitud de cambio de uso, no constituye vivienda sino local. En tal sentido basta observar el informe del jefe de la sección técnica de licencias de fecha 18-11-2002 obrante al folio 69 de los autos en el que se señala cómo las obras de construcción de la edificación fueron objeto de ampliación y de ellas resultaron varios locales en plantas 6ª, 7ª y 8ª definiendo esta última como "*Local, sin uso definido, con una superficie útil de 99,33 m2 en la planta 8ª*". Dicho espacio, por lo tanto, se construyó con destino a "local " y es este destino el que puede amparar la licencia de primera ocupación concedida a la edificación. Se trata ahora de verificar si un local que no tenía asignado uso definido puede ser reconvertido en vivienda y obtener autorización del Ayuntamiento, por lo que es evidente que ha de aplicarse la normativa vigente en el momento en el que se solicita la autorización (en este caso legalización al estar ya ejecutadas las obras) y en concreto el artículo 4.1.69 del PGOU que impone el requisito relativo a la necesidad de contar con ascensor. Siendo indiscutida la inexistencia de este elemento, la resolución no podía sino ser desestimatoria a la solicitud.

No cabe admitir tampoco la posibilidad de que se conceda una licencia condicionada al cumplimiento de ese requisito pues, como pone de relieve el informe del Arquitecto municipal, su concurrencia no aparece asegurada sino dependiente de elementos llamados a dilatarse en el tiempo y de incierta realización, toda vez que afecta a toda la Comunidad de Propietarios que no consta estén dispuestos a consentir la realización de las obras.

Por todo ello y sin necesidad de referirse a las demás circunstancias que, al parecer, impiden la concesión de la autorización pretendida por cuanto han sido puestas de manifiesto en informe emitido con posterioridad a la resolución objeto de enjuiciamiento, es por lo que procede la desestimación del recurso y la confirmación de la resolución recurrida.

**Cuarto.-** No se aprecia la concurrencia de las circunstancias que impiden la imposición de las costas por vencimiento a que obliga en la actualidad el artículo 139 de la LRJCA sin perjuicio de que, utilizando la facultad que en el mismo se indica, se limiten las mismas a la suma de 600 euros.



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

## FALLO

Desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por ALASTUR S.L contra la resolución del Ayuntamiento de Oviedo de fecha 10 de diciembre de 2012, expediente nº 1202-120002, declarando la conformidad a derecho de la misma.

Se imponen al recurrente las costas procesales con el límite de 600 euros.

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

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que contra ella cabe interponer recurso de apelación en el plazo de quince días desde su notificación.

**PUBLICACIÓN.**- Leída y publicada fue la anterior sentencia por la Ilma. Sra. Magistrada-Juez que la dictó estando celebrando audiencia pública en el día de su fecha. Doy fe.

