



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

SENTENCIA: 00153/2016

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Modelo: N11600

C/ERAS DEL CERRILLO, 3, 13071 CIUDAD REAL

Equipo/usuario: MMC

N.I.G: 13034 45 3 2014 0000431

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000194 /2014 /

Sobre: ADMINISTRACION LOCAL

De D/Dª:

Abogado:

Procurador D./Dª:

Contra D./Dª AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL AYUNTAMIENTO CIUDAD REAL

Abogado:

Procurador D./Dª

SENTENCIA Nº 153/2016.

En Ciudad Real, a 28 de Junio de 2016.

La dicta D. BENJAMÍN SÁNCHEZ FERNÁNDEZ, Juez del juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2, habiendo conocido los autos de la clase v número indicado, seguidos entre la parte demandante DÑA. , representada por el procurador D. , asistido del sr. Letrado D. , frente al AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL, debidamente representado por D. y asistido por D.

Ello se hace en consideración a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que en fecha de 29 de Abril de 2014 se interpuso recurso contencioso administrativo por el representante de la parte demandante frente a la parte demandada, acompañando cuantos documentos exige el art. 45 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

SEGUNDO.- Es objeto del procedimiento contencioso administrativo el decreto 2014/2474 de 14 de Marzo de 2014 dictado por el Concejal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real por el que se desestima el recurso de reposición frente a la resolución de dicha consejería de 28 de Octubre de 2013 por la que se deniega la licencia de construcción de vivienda familiar, garaje y almacén en Camino de Moledores de Ciudad Real.

TERCERO.- Que mediante decreto de fecha de 1 de Septiembre de 2014 y tras los oportunos requerimientos se admitió a trámite el recurso contencioso administrativo

Firma válida

Firmado por: SANCHEZ FERNANDEZ
BENJAMIN
CN=AC FNMT Usuarios, OU=Cares,
O=FNMT-RM, C=ES

Firma válida

Firmado por: CN=BENITEZ MARTINEZ
ZOLLO FRANCISCO
CN=AC Administración Pública,
SERIALNUMBER=028260043,

por el Letrado de la Administración de Justicia, acordando requerir el expediente administrativo a la administración demandada y ordenando que la misma practicara los emplazamientos a que hubiera lugar de conformidad a lo dispuesto en el art. 49 LJCA.

CUARTO.- Que en fecha de 3 de Octubre de 2014 se recibió expediente administrativo, concediéndose a continuación plazo para la presentación de la demanda del juicio ordinario, demanda que se presentó en fecha de 16 de Febrero de 2015, previa rehabilitación del trámite previamente caducado. Mediante diligencia de ordenación se concedió plazo para la presentación del escrito de contestación a la demanda, presentando la administración demandada el mismo mediante escrito de fecha de entrada de 13 de Abril de 2015.

En la demanda se solicitó que se anulara el acto recurrido y que el mismo cumple con todos los requisitos y requerimientos legales, así como que la demandante acredita suficiente derecho sobre la parcela y que en consecuencia se acuerde el derecho a obtener la licencia urbanística.

QUINTO.- Que por petición de las partes se solicitó el recibimiento del pleito a prueba, que habría de versar sobre el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y el derecho de la demandante de cara a la obtención de la licencia como causa de pedir del presente procedimiento. El demandado entendía que procedía la prueba igualmente sobre los hechos objeto del expediente administrativo.

SEXTO.- Que mediante auto de fecha de 8 de Mayo de 2015 se acordó la práctica de la prueba que consta en la parte dispositiva del mismo, consistiendo en la documental, la testifical de D. _____ y D. _____, así como DÑA. _____. También se acordó la pericial de D. _____.

SÉPTIMO.- Que unida la prueba documental aportada por las partes y la existente en el expediente administrativo, así como practicada la prueba el día 1 de Octubre de 2015 se concedió traslado a las partes conforme al art. 64 LJCA para la formulación sucesiva de conclusiones sobre el procedimiento, quedando con posterioridad conclusas las actuaciones y pendientes del dictado de la presente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- De las alegaciones de las partes y el resumen de las mismas.

1.1º.- La demanda. Afirma que la demandante solicitó licencia de obras en la finca sita en el lugar identificado en la demanda y bajo el número de finca catastral 114-A del polígono 14 de Ciudad Real. Afirma que los servicios municipales informaron de manera negativa a la concesión de la licencia en tanto que entendieron que ni se acreditaba la no formación de un núcleo de población como el derecho bastante sobre la parcela indicada y objeto de la licencia.

Afirma igualmente que el proyecto de construcción fue visado por el colegio de arquitectos de Castilla La Mancha, manifestando que la misma cumple con los requisitos exigidos tanto de extensión mínima como de legalidad del proyecto.

Igualmente afirma que solicitaron y se les facilitó información por parte de los servicios urbanísticos en que se aclarara el concepto de no formación de núcleo de población indicando requisitos del mismo cuales serían que debía haber más de 200 metros al límite de suelo edificable, así como que no se contengan tres o más

edificaciones en un círculo de 150 metros con centro en cualquier de las edificaciones.

Respecto del derecho bastante afirma que el padre de la hoy demandante cedió y consintió la construcción en cuestión en la finca que cedió mediante una escritura de donación y señalando que la misma no ha sido segregada en dos, cuestión ésta objeto de otro expediente administrativo que no fue aceptado por el Ayuntamiento, entendiéndose que por ello cumple con todas las normas y requisitos establecidos legalmente para la licencia solicitada y requiriendo para ello que se proceda a conceder autorización.

En fundamentos de derecho extiende la explicación sobre estas cuestiones a la parcela y afirma que no se infringe norma alguna y que la justificación del derecho no debe ser plena, sino que es suficiente que suponga una acreditación indiciaria de ésta, toda vez que se entienden otorgadas las autorizaciones y licencias sin perjuicio del derecho de tercero y del derecho de propiedad que no es objeto de análisis en vía administrativa, siendo que además la misma carece de la suficiente motivación y con ello genera indefensión pues en ningún lugar del expediente se explica o justifica la carencia de acreditación del derecho de la demandante.

1.2º.- La contestación. Afirma que a la demandante se le requirió por los servicios municipales para que aportara al expediente administrativo escritura del terreno para acreditar el derecho, así como el derecho bastante sobre el mismo, toda vez que existía un procedimiento de segregación aprobado en fecha de 7 de Febrero de 2013. Afirma que en fecha de 16 de Septiembre de 2013 se aportó por el sr. Hoyo una escritura de donación del terreno pero que la donación sólo lo era por la mitad que a su vez se le había transmitido al mismo, esto es el 47,16 % de la finca, siendo el 47 % de la donante, que era su madre, y el 5 % de . Igualmente afirma que en el informe del arquitecto municipal se pueden observar ocho construcciones en un radio de menos de 150 metros y que la parcela, sin segregar, tiene varias construcciones. Es por ello que procedía denegar y así lo hizo el Ayuntamiento.

En sede de fundamentos de derecho entiende la administración demandada que el concepto de núcleo de población es un concepto jurídico perfilado por la jurisprudencia y que por ello procede, de conformidad con el informe del arquitecto el informe desfavorable. Entiende que el concepto de núcleo de población ha de entenderse restrictivamente y que el mismo aparece definido y aplicable en lo que a las autorizaciones de residencias aisladas se refiere en el TRLOU y entiende que en el caso de autos se da el peligro de formación de núcleo de población, debiendo por ello rechazarse la pretensión. Igualmente entiende que no se acredita en modo alguno el derecho bastante sobre el terreno, afirmando que aunque de manera sucinta la resolución está suficientemente motivada.

SEGUNDO.- Cuestión formal previa. Motivación suficiente.

Sostiene el demandante que, más allá del acierto o desacierto de la resolución recurrida la misma es nula de pleno derecho por no estar suficientemente motivada, cuestión que niega la administración demandada.

2.1º.- Sucinta referencia al marco general de la motivación de resoluciones. Hay que recordar que considera la jurisprudencia que la falta de motivación suficiente de una resolución administrativa es un defecto de anulabilidad con el régimen jurídico propio del art. 63 LRJ-PAC y no con el del art. 62 que trata de aplicar a la misma el demandante.

Igualmente hay que señalar que la motivación puede ser de manera expresa o por remisión al contenido de los diversos expedientes para evitar reiteraciones.

Se ha de tener también muy presente lo que señala, entre otras, la Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de Junio de 1982 que afirma que el Tribunal Supremo ha declarado que la motivación escueta o sucinta, si es suficientemente indicativa no acarrea nulidad ni falta de motivación.

En este sentido se ha pronunciado el TSJ de Castilla La Mancha (sirva de ejemplo la STSJCM, secc. 1ª, de 11 de Junio de 2012 o la de 20 de Febrero de 2012 de la misma Sala y sección) cuando señala que *debe recordarse como viene reiterando la Sala, que la exigencia y modos de motivar tiene por finalidad que los interesados conozcan los motivos que conducen a la resolución de la Administración, su "ratio decidendi" con el fin de poder recurrirlos, en su caso en la forma procedimental regulada al efecto y facilitar el control jurisdiccional de la actuación impugnada. Es consecuencia de los principios de seguridad jurídica y de interdicción de la arbitrariedad enunciados en el art. 9.3 CE en conexión con el artículo 24 y 103 de la CE , en relación con el principio de legalidad de la actuación administrativa. No está prevista solo como garantía del derecho de defensa de los administrados, sino que tiende también a asegurar la imparcialidad de la actuación de la Administración, así como de la observancia de las reglas que disciplinan el ejercicio de las potestades que le han sido atribuidas. La motivación puede efectuarse directamente en el acto o por referencia a informes o dictámenes obrantes en las actuaciones. Tratándose de un requisito de forma, la consecuencia de la falta de motivación será la anulabilidad del acto, de acuerdo con el artículo 63 Ley 30/92 , pero ello así en el caso de que se haya producido indefensión material. Criterio jurisprudencial constante que concluye que la exigencia de la motivación de los actos administrativos que establece el art. 54 de la Ley 30/92 , es correlativa a la necesidad de que se exterioricen las razones por las que se llega a la decisión administrativa, con objeto de permitir su conocimiento por los interesados para la posterior defensa de sus derechos, otorgándose así racionalidad a la actuación administrativa, y facilitando la fiscalización del acto por los Tribunales. No obstante, la falta de motivación o una motivación defectuosa sólo puede constituir vicio de anulabilidad si se desconocen los motivos en que se funda la actuación administrativa y se produce indefensión.*

2.2º.- Suficiencia de la motivación en la resolución impugnada. Partiendo de lo anterior, y como se ha dicho, prescindiendo en este momento de su acierto o desacierto se entiende que la motivación de la resolución es suficientemente indicativa de las razones de la desestimación de la pretensión.

Como se puede ver consta en el mismo la base de la decisión, concretamente el informe de la arquitecta municipal que aparece reproducido en parte en dicha resolución, así como una remisión a un informe emitido por la Junta de comunidades de Castilla La Mancha (ff. 56 a 58 del expediente administrativo) que se adjunta a la comunicación. Es por ello que se explica de una manera clara los motivos que llevan a considerar la legalidad de la decisión que por el recurrente se cuestiona, dando los motivos y razonamientos de ello.

Por tanto y sin perjuicio de analizar la corrección o no de la misma conforme a las normas de fondo los motivos existen y son suficientemente indicativos en tanto que se explica que hay más construcciones de las señaladas por la ley como máximas para autorizar la construcción por un lado y por otro la consideración de los planos catastrales como indicativos de la falta de acreditación que son los dos motivos que se han mantenido tanto en la resolución como en el recurso e incluso en la contestación como base de la denegación.

Por último no es cierto que en dichos informes no se haga referencia a los preceptos aplicables, pues en los mismos hay referencias claras tanto a las normas de los instrumentos de planeamiento municipal como a las disposiciones legales y reglamentarias de ordenación urbanísticas.

TERCERO.- Pruebas practicadas en el procedimiento.

3.1º.- Testifical de D. . Señaló el testigo que es padre de la demandante y que es el propietario de la parcela. Afirma que autorizó la ejecución de las obras que dan pie al presente procedimiento. Afirma que una vez otorgada la licencia otorgaría la propiedad o algún derecho que permitiera el uso y explotación. Igualmente afirma que tiene los suministros urbanos necesarios para ello. Igualmente afirma que abona los recibos correspondientes y el pago de los tributos municipales. Señala igualmente que él construyó con licencia una nave de aperos y que con posterioridad lo han hecho un chalet, manifestando que se comía todo lo de la finca y que son unos 20000 metros cuadrados. Afirma que el resto de edificios que rodean la vivienda que solicita que se autorice no tienen autorización y otras son una nave de aperos. Afirma que él quiere hacer las cosas con toda la legalidad y que ve cosas extrañas en el ayuntamiento.

Así mismo ha indicado que él es el propietario de la parcela y que tenía la idea de donarla. Igualmente afirma que su hija no es la titular de la parcela al momento de su declaración. Igualmente afirma que las dos parcelas son del declarante. Afirmaba que tenía unos documentos que afirman estas cuestiones y que no han sido aportados a las actuaciones.

Por otra parte volvió a declarar en fecha de 16 de Enero de 2016 volviendo a repetir, en esencia, los mismos argumentos que constan en las anteriores.

3.2º.- Testifical de Dña. . Afirma que es funcionaria del Ayuntamiento de Ciudad Real y que es arquitecto del ayuntamiento. Afirma que emitió el informe objeto de los autos. Igualmente sostiene que se deniega la licencia fundamentalmente por falta de acreditación del derecho de la demandante y la existencia de diversas construcciones en la zona y teniendo en cuenta las distancias que existían en las mediciones que se incorporan al expediente administrativo.

Así mismo afirmó que no es competente para determinar cuál es la propiedad de cada uno y que la interesada no lo ha acreditado. Afirma que no le consta que exista licencia de obras el resto de construcciones, pero que ello no es fundamental para

ello. Afirma que tuvo como referencia la superficie mínima del suelo para que se pueda construir. No recordaba la separación a la construcción más próxima.

Afirma que realizó el informe sobre la solicitud de licencia de construcción. Afirma que se le reclamó la documentación para acreditar la propiedad y no lo hizo. Igualmente no justificó el cumplimiento de los reglamentos autonómicos. Afirma que la existencia de otras construcciones ilegales no determina la procedencia o no de la autorización, siendo que no se acredita en este caso tampoco el derecho bastante, pues estaba a nombre de otra persona que además no daban la conformidad para dar la licencia solicitada. Así mismo señala que no puede subsanarse la no acreditación de la no formación de núcleos de población. Afirma que no recuerda con quién trataba en concreto. Afirma que conoce la regulación que otorga las licencias lo hace sin perjuicio de derecho y en función de la propiedad. Afirma que el requisito de la no formación es una norma del reglamento de suelo rural. Afirma que ella se basa en la literalidad de la norma. Afirma que la superficie mínima para el uso depende del mismo entre 10000 y 30000 metros cuadrados. Afirma que lo que se tiene que valorar es la parcela donde se pretende hacer la construcción. Afirma que la regulación que alega el demandante está derogada por la normativa autonómica. Afirma que no tiene nada que ver unidad rústica con construcción existente. Igualmente señala que es la ITP la que determina la parcela mínima para construir, y que es respecto de la ITP la que determina cómo debe contarse y los requisitos a cumplir.

3.3º.- Testifical pericial de D. . Señala que es funcionario del ayuntamiento, concretamente el servicio de licencia, en concreto realiza la propuesta de resolución, ratificándose en la propuesta de resolución que consta en el expediente administrativo. Afirma que se basa en el informe de la arquitecta municipal, que es jefa del servicio. Señala que no cabe posibilidad de que se pueda otorgar la licencia en aquel momento, refiriéndose a dicho momento el informe. Así mismo afirma que conoce el Decreto de los servicios municipales. En cualquier caso señala que el principal de los motivos para la denegación es el incumplimiento de los núcleos de población. Afirma que cualquiera de los incumplimientos hubiera permitido la denegación de la misma, igualmente señala que es coincidente el informe de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. Es la arquitecta la que señala que no se acredita el derecho bastante, y que no afirma ni desmiente el derecho de propiedad de la parte. Afirma que es una obligación del interesado la acreditación del derecho bastante. Que no le consta ninguna entrevista del testigo como padre de la demandante con la arquitecta.

3.4º.- Pericial de D. . Señala que su conclusión es que se han cumplido todos los rasgos. La normativa de aplicación para denegar la licencia afirma el perito que son cuatro. El texto LOTAU, El Plan General de Ordenación Urbana, El reglamento de suelo rústico y la ITP . Afirma que el proyecto se ajusta. El PGU afirma que marca unos requisitos determinados de 200 metros de distancia a suelo urbano y que exista una distancia de más de 25 metros a otra vivienda. En la instrucción técnica de ordenamiento exige que la superficie mínima para la construcción de una vivienda aislada sea de 10000 metros cuadrados. Afirma que el reglamento de suelo rústico señala que una construcción debe estar adscrita a una unidad apta para su construcción, remitiendo a la ITP, siendo que si no está adscrita no se puede considerar. Igualmente afirma que se han computado construcciones que no han tomado como base esa unidad mínima. Afirma que la superficie que ha tomado el ayuntamiento no ha sido la que marca la ITP, puesto que dichas viviendas están adscritas a otras parcelas con mucha menor superficie de la exigida. Afirma por ello que no son unidades rústicas y que no se deben tener en cuenta para la denegación. Afirma que están analizando una vivienda unifamiliar aislada y que el

ayuntamiento incumple la ITP al no tener en cuenta unidad mínima que marca el ordenamiento. Afirma que las construcciones que aparecen allí no sabe si tienen licencia y considera que no deberían computarse porque no están adscritas a una unidad. Afirma que se entrevistó con el arquitecto del ayuntamiento, teniéndolo por representante de la propiedad.

CUARTO.- De los requisitos para la concesión de la licencia.

Hay que partir de la discusión tanto de los requisitos a aplicar como de la normativa que regula la concesión de la licencia, cuestiones éstas que también han sido objeto de discusión a lo largo del procedimiento. Para ello hay que estar a la solicitud, que es lo que delimitará el objeto del procedimiento administrativo sobre el cual se ha de pronunciar la resolución. Así la solicitud de licencia lo era para construir una vivienda unifamiliar (f. 4 del expediente) de naturaleza aislada, según se recoge en los informes elaborados en el expediente y que sirven de base a la resolución y en la propia demanda del recurrente.

Por su importancia se van a analizar por separado los requisitos jurídicos de naturaleza procedimental por un lado, y por otro los de naturaleza material o de fondo para su concesión; pues de los motivos de denegación y pese a las alegaciones de la demandante una de las razones de denegación es adjetiva o procedimental y otra de naturaleza material o de fondo en relación con la licencia.

QUINTO.- Ámbito normativo procedimental para el otorgamiento de las licencias. Específico requerimiento de acreditación del derecho bastante.

5.1º.- Así las cosas hay que partir de la enunciación incompleta de las normas reguladoras de los procedimientos de licencia que hace el demandante, pues no es regulado únicamente como señala en sus conclusiones en el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales (de 17 de Junio de 1955), ni tampoco como dice el sr. Perito por la serie de normas que cita en su declaración, sino por una norma específica dictada al amparo de la competencia que sobre las licencias urbanísticas otorga la Ley de Bases del Régimen Local (Ley 7/85 de 14 de Abril) en su art. 25.2.a. Concretamente existe una Ordenanza municipal de licencias urbanísticas del municipio de Ciudad Real, de fecha de 2 de Septiembre de 2005 (BOP de Ciudad Real núm 105 de 2 de Septiembre de 2005). Igualmente incide sobre este ámbito la regulación tanto de los instrumentos de ordenación que hace la ley autonómica en virtud de lo dispuesto en el art. 148.1.3º CE como de las previsiones que sobre el procedimiento de otorgamiento de licencia se recogen en el mismo.

Cabe señalar por su importancia para este procedimiento el art. 161.2 del Decreto Legislativo 1/2010 de Castilla La Mancha, que señala también que *El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse: a) Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.*

Dentro de la ordenanza antes referida, el art. 1 en relación con el art. 3.b de dicha ordenanza hace aplicable al caso la mencionada ordenanza al señalar que están sujetas a licencia urbanística *Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.* Igualmente el art. 25 de dicha

ordenanza exige la aportación de cuantos documentos sean obligatorios y exigidos en virtud de las normas aplicables al caso en concreto, especificando el art. 31 los documentos exigidos, así como el art. 35 los que se han de acompañar a la solicitud, con especial mención de los requeridos por las normas específicas de cada procedimiento bien de la propia ordenanza, bien de procedimientos sectorialmente regulados por normas de superior jerarquía, siendo que conforme al art. 47.a las obras de nueva planta requieren ser tramitadas por el procedimiento ordinario

En lo que a este procedimiento se refiere, el art. 49.1.1 exige, como no podía ser de otra manera en cumplimiento de la legalidad jerárquicamente superior que se aporte documentación que acredite derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido mediante la presentación de nota simple registral.

5.2º.- Naturaleza del requisito de acreditación del derecho bastante. Este requisito, se entiende que ha sido interpretado de manera errónea por el hoy recurrente. No se trata de que se exija sin perjuicio de derecho de tercero y sin que afecte a la propiedad (hecho expresamente declarado por el art. 14.2 de la ordenanza y el art.), cuestión ésta que aparece ajena a las funciones urbanísticas antes mencionadas del art. 25.2.a de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local y que se incardinaría en el art. 149.1.6ª de la Constitución (y no en el art. 148.1.3º CE antes citado propio de la ordenación del territorio y urbanismo) como propia del código civil (o de las leyes civiles forales donde existan) y de los Registros Jurídicos (esencialmente el Registro de la Propiedad), a cuyo efecto y amparo se dictan las normas materiales que regulan los derechos y acciones de propiedad (en el régimen de derecho civil común el art. 348 y ss del código civil) y la Ley Hipotecaria, siendo que además tales cuestiones están bajo la protección de la jurisdicción civil (art. 1.3 y art. 38 LH) y sólo en casos muy concretos y limitados bajo la tutela de la jurisdicción contenciosa.

Es por ello que sin duda alguna el demandante tiene razón en que el otorgamiento de la licencia es sin perjuicio del derecho de tercero y sin afectar a la propiedad de los terreno pues la licencia, como acto administrativo propio de la actividad de limitación o control, no afecta al derecho de propiedad sino a alguna de las facultades que derivan del mismo (arts. 8 y del Texto Refundido de la Ley del Suelo, actualmente arts. 12 y ss del RDLeg 7/2015, que aprueba la nueva ley del suelo y no aplicable a este caso aunque de similar contenido o el art. 54 LOTAU en relación a esta comunidad y el suelo rústico), y cuya titularidad puede o no coincidir con aquel en virtud de los negocios jurídicos que se puedan realizar entre los sujetos privados conforme a la legislación general o especial que sea de aplicación.

En definitiva, lo que exige este artículo es la acreditación documental de la titularidad de un derecho que justifique la concesión de la autorización, siendo que por ello lo podemos calificar como un requisito formal pero expreso. Ello tendrá la trascendencia que se ha de valorar posteriormente pues no todos los defectos de forma de las solicitudes deben llevar a la denegación o inadmisión, pero teniendo en cuenta que se ha informado y concedido plazo para subsanar y que, tal y como señala el demandante no afecta a derechos de tercero ni al derecho de propiedad del suelo que es algo ajeno a la propia actividad urbanística en si misma considerada, pero que sí que puede afectar a la legitimación para la solicitud y concesión de dicha licencia.

SEXTO.- Requisitos relativos a la no formación de núcleos urbanos.

cuando, además de concurrir los requisitos del párrafo primero de este apartado, se dé cualquiera de estos supuestos:

1º) *Se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable.*

2º) *Se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 150 metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas.*

c) *Asegurar la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y para garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.*

d) *Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.*

6.3º.- Conclusión por tanto es que lo que se entiende por la administración como impedimento para la concesión de la licencia es la existencia de edificaciones en un radio de 150 metros cuadrados, lo que es un supuesto de regulación de detalle sobre el riesgo a que alude la legislación del suelo, prescindiendo del resto de supuestos a los que de manera profusa se refiere el demandante, siendo que el demandante entiende que los requisitos se han de referir a unidades aptas para la edificación y no a construcciones pura y simplemente.

6.4º.- Interpretación jurisprudencial de este requisito. Asumiendo el marco establecido por las partes y a lo que aquí resulta procedente hay que partir de que la apreciación de estas excepciones a los impedimentos de edificación para uso de vivienda en suelo rústico es una facultad reglada, pues *la licencia urbanística es un acto reglado, por el que se debe conceder o denegar la licencia, necesariamente, según que la acción o actividad pretendida se ajuste o no a la ordenación aplicable, que en todo caso es la vigente al tiempo de dictarse la resolución procedente - Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de junio de 1.999 -; de tal forma que, examinada la legalidad urbanística, las licencias se otorgan sin perjuicio del derecho de tercero y salvo el derecho de propiedad, como así lo proclama el artículo 12.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1.955.*

Conforme a lo señalado por la STSJ de Castilla La Mancha, secc. 1ª, de 10 de Febrero de 2014, la cual es recogida en la de esa misma sección y tribunal de fecha de 9 de Noviembre de 2015 cuando dice que "...Como hemos destacado el artículo 10 del RSR no establece una regulación completa y absoluta a la hora de establecer las garantías relativas a la materialización del uso en edificación, sino que por el contrario recoge una serie de exigencias tipificadas como garantías y una de ellas es la prevista en la letra b) relativa a la necesidad de evitar la formación de nuevos núcleos de población en suelo rústico. Ciertamente y a diferencia del resto de garantías en el presente caso se recoge una descripción de riesgo de formación de nuevo núcleo y esta circunstancia genera a la postre la existencia de dos interpretaciones contrapuestas como son por un lado la de la Administración demandada, que considera que la existencia de la circunstancia general prevista en

El segundo de los motivos que se aducen en la resolución y que se combaten por el demandante es el relativo a la no formación de núcleos urbanos.

6.1º.- Así el art. 54.1.2º.f del Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU) señala que se podrán realizar dentro del suelo rústico de reserva los actos referidos a *La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico*, aunque, y esto es importante **siempre que dichos actos sean permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico.**

El art. 54.3 LOTAU señala igualmente que *Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico de reserva deberán: a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano. b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.*

6.2º.- El Reglamento del Suelo Rústico de Castilla La Mancha, aprobado por Decreto 242/2004, modificado por Decreto 177/2010 señala en su art. 10 que *Además de lo previsto en el artículo anterior, las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico deberán:*

a) Asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo.

b) Asegurar la no formación en él de nuevos núcleos de población.

*1) Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento en que se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano. **El planeamiento general podrá establecer previsiones más restrictivas en la regulación de los supuestos en que existe riesgo de formación de núcleo de población en suelo rústico.***

A estos efectos se entenderá por unidad rústica apta para la edificación la correspondiente a la superficie mínima exigida por la Instrucción Técnica de Planeamiento o por el planeamiento general en los supuestos en que sea éste aplicable, para la edificación o construcción ya materializada.

2) Salvo que el planeamiento general determine justificadamente otras distancias, se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población

el punto uno de la letra b) con carácter general o en el apartado 2 de esa misma letra b) relativa a casos específicos permite apreciar la concurrencia del riesgo, mientras que para el Ayuntamiento de Fuente Álamo solamente sería aplicable la existencia del riesgo al que se refiere el apartado 2 si acumulativamente concurre el previsto en el primero de los apartados.

Las dos sentencias que se han mencionado anteriormente son supuestos relativos a calificación urbanística, siendo que además este art. 10 se inserta en el marco de regulación de las actividades de ordenación urbanística, con lo que resulta indispensable determinar lo que puedan decir los instrumentos de planeamiento para poder dar una respuesta concreta al presente supuesto, puesto que los mismos son la aplicación a la zona en cuestión de dichas previsiones, siendo que además pueden por expresa habilitación reglamentaria establecer requisitos más restrictivos para estas construcciones.

6.5º.- Instrucciones Técnicas de Planeamiento sobre el suelo Rústico y Plan General de Ordenación Urbana. Se encuentran contenidas en la Orden de la Consejería de Obras Públicas de 31 de Marzo de 2003 (DOCM núm. 50 de 8 de Abril de 2003), en su art. 5.1 exige una hectárea como unidad mínima.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real señala que (art. 6.3.1.2) pueden hacerse ese tipo de viviendas unifamiliares aisladas siempre que no exista riesgo de creación de núcleos de población conforme a lo previsto en dicho capítulo, previa tramitación del procedimiento previsto en el art. 16 de la Ley del suelo. Establece el art. 6.3.8 los requisitos, siendo que da también pautas en concreto para evitar el riesgo de formación de núcleos de población (6.1.3). Es de señalar que, en lo que aquí se refiere, se exige una separación de cualquier otra edificación de al menos 25 metros, existente o con licencia concedida (sic).

SÉPTIMO.- Del resultado de todo lo anterior.

Determinados los requisitos legales para la concesión de la licencia por un lado y la exigencia de acreditación del derecho cabe concluir pronunciamientos.

7.1º.- Falta de acreditación de derecho bastante. La demandante es la que ha solicitado la licencia y la misma, incluso a día de hoy, carece de cualquier derecho sobre los terrenos sobre los que se proyecta la licencia hoy discutida.

La misma tendrá legítimamente y además de manera declarada por el titular en este procedimiento, una expectativa fundada y sólida a que se realice un negocio jurídico por su padre en su favor a título gratuito u oneroso, pero a día de hoy ni acredita el derecho ni lo tiene por expresa aceptación de su padre, no existiendo tampoco en firme una promesa de donación y recordando que la donación de bienes inmuebles sólo se perfecciona con la escritura pública de otorgamiento y de aceptación conforme al art. 633 del código civil.

Es por ello que la licencia habría de haberla solicitado la persona que no está obligada a ello (art. 7 de la ordenanza) ni tan siquiera por persona que reúna las

circunstancias que determina el art. 31 LRJ-PAC, pues ningún derecho tenía la misma en aquel terreno sobre el que se solicitaba la licencia, pues sólo después la persona titular que declaró como testigo, nunca la solicitante, recibió en donación la mitad de la parte titularidad de Dña.

Se trata por tanto de un supuesto de falta de legitimación, pues no sólo no acredita la titularidad, sino que se acredita que no lo era, pues lo era su padre que tenía intención de donárselo una vez que hiciera la vivienda u otorgada la licencia.

Las alegaciones del demandado carecen de relevancia, pues una cosa es que no hagan prueba ni afecten a la propiedad las licencias y otra diferente que se pueda prescindir de dicha prueba hasta el punto de eliminar la legitimación establecida o el trámite. Poco o nada costaba al padre de la demandante haber instado él el procedimiento y este problema no hubiera sucedido en la forma que ha ocurrido, siendo además que se entiende importante y no un mero formalismo este requisito de la acreditación del derecho bastante en la STSJ de Castilla La Mancha, secc. 1ª de 7 de Junio de 2010 en el que lo pone en relación con la legitimación de cara a los procedimientos administrativos de licencia, incluso en un ámbito más cercano a la afectación de los derechos e intereses como es la sucesión de actividades cuando señala que *"...No obstante, considerando que el interés como contratista que licita en los contratos convocados por la Administración, se invoca por la parte en defensa de su condición de interesado a los efectos previstos en el art. 31 de la Ley 30/92 EDL 1992/17271 , cuya infracción también se alega en este motivo, conviene señalar que se está invocando la condición de interesado en cuanto titular de intereses legítimos afectados por las resoluciones cuya nulidad se postula, condición que exige el art. 102.1 de dicha Ley para instar la declaración de nulidad y que se identifica por la jurisprudencia con la persona para la que derivan beneficios o perjuicios actuales o futuros, pero ciertos del acto impugnado (ss.6-6-2001 EDJ 2001/11100 , 25-2- 2002 EDJ 2002/3739 y 1-4-2002 EDJ 2002/7663) , es decir y como señala la sentencia de 19 de mayo de 2000 EDJ 2000/22772 respecto de la legitimación al interpretar dicho concepto de interés legítimo, aquellas personas respecto a las cuales la anulación pretendida produzca de modo inmediato un efecto positivo (beneficio) o evitación de un efecto negativo (perjuicio) actual o futuro, pero cierto (sentencia de este Tribunal Supremo de 1 de octubre de 1990), y presupone, por tanto, que la resolución administrativa pueda repercutir, directa o indirectamente, pero de modo efectivo y acreditado, es decir, no meramente hipotético, potencial y futuro, en la correspondiente esfera jurídica de quien alega su legitimación, y, en todo caso, ha de ser cierto y concreto, sin que baste, por tanto, su mera invocación abstracta y general o la mera posibilidad de su acaecimiento (SSTS de 4 de febrero de 1991, de 17 de marzo EDJ 1995/1042 y 30 de junio de 1995 EDJ 1995/3724 (y) y 12 de febrero de 1996 EDJ 1996/570 , 9 de junio de 1997 EDJ 1997/5672 y 8 de febrero de 1999 EDJ 1999/572 , entre otras muchas; SSTC 60/1982 EDJ 1982/60 , 62/1983 EDJ 1983/63 , 257/1988 EDJ 1988/573 , 97/1991 EDJ 1991/4834 , 195/1992EDJ 1992/11281 , 143/1994 EDJ 1994/4114 y ATC 327/1997 (Auto)).*

Es cierto que no se exige una acreditación del derecho como en un procedimiento civil (STSJ de Castilla La Mancha, secc. 1ª, de 6 de Octubre de 2014), pero no lo es menos que tal flexibilidad y facilidad probatoria no puede eliminar un requisito

establecido legal y reglamentariamente como indispensable de cara a la solicitud de la licencia.

Al ser un requisito de forma se requirió para subsanar, no siendo subsanado por el interesado, lo que determinó que se desestimara su pretensión junto con el motivo de fondo, desestimación que se puede considerar no sólo como requisito de forma, sino también en este caso como un presupuesto de fondo pues afecta a la legitimación respecto de la pretensión, pues una cosa es actuar como representante en un procedimiento administrativo, figura admitida por el ordenamiento y otra diferente señalar a una persona como titular de unos derechos que no le pertenecen.

7.2º.- Existencia de construcciones en el radio señalado por las normas urbanísticas. Es esencial en el presente caso aclarar que el hecho de no cumplir con la normativa, a los efectos presentes no impide la valoración como existente de las construcciones colindantes de la proyectada, por indicación expresa de las normas urbanísticas del PGOU.

Si lo que se persigue es evitar la formación de un núcleo de población, lo que se busca es evitar la acumulación de edificaciones en lugares primordialmente no destinados a ello, lo que implica que existiendo dichas edificaciones deban tenerse en cuenta de cara a la imposibilidad de autorizar una nueva.

Esta es la cuestión que lleva a la discusión sobre el fondo, pues mientras que la arquitecto del ayuntamiento considera que hay ocho construcciones, el arquitecto de la demandante considera que sólo hay cuatro "unidades aptas para la edificación" y que no todas están edificadas, lo que no se ajusta al contenido de las normas del Plan tal y como afirma por su parte la arquitecto.

La norma urbanística de planeamiento habla de construcciones y no de unidades aptas para la edificación (art. 6.1.3 del PGOU) a la hora de determinar la posibilidades de autorización, con lo que se entiende correcto el criterio de la arquitecto del ayuntamiento que se ha referido a las mismas y no el de la parte que niega la posibilidad de computarlas a estos efectos al no estar dentro de unidades aptas para la construcción; recordando en este punto la habilitación reglamentaria para imponer requisitos más restrictivos de cara a la autorización de este tipo de viviendas aisladas por los instrumentos de planificación urbanística que se establece en el art. 10.b.1 del Reglamento de uso del suelo rústico, en concordancia con lo previsto dentro del primer inciso del art. 54.1.2ª LOTAU que remite a la autorización propia de los planeamientos urbanísticos.

Esta cuestión hace ajustado plenamente a la legalidad el informe del arquitecto, siendo que además dentro de esta habilitación se habla en ese artículo 6.1.3 de el impedimento que suponen para la concesión de estas licencias las construcciones sean existentes o con licencias concedidas, lo que habla de cuerpos constructivos que tengan "existencia" en un radio de distancia determinado y que no ha sido considerado por el señor arquitecto que para valorarlo ha establecido la limitación de tener que estar en una unidad apta y por ello sitúa a una distancia mayor a la exigida la primera de las construcciones a tener en cuenta, pero no por no existir las que

afirma la arquitecta sino por no considerar que deban computarse a estos efectos, lo que se entiende erróneo.

Es por ello que las alegaciones e informaciones que se contienen en el informe pericial de parte no desvirtúan las que contiene el informe del ayuntamiento, teniendo en cuenta además que la interpretación de la concesión de este tipo de licencias ha de ser restrictiva en tanto que suponen una excepción al normal uso del suelo no urbano (antiguo art. 13 de la Ley del Suelo RDLeg 2/2008 hoy derogado pero vigente en el momento de la solicitud).

Así mismo hay que tener presente la existencia de una edificación dentro de la propia parcela que es una nave industrial, tal y como se recoge en la escritura aportada e los autos por el testigo demandante y se puede observar en el plano catastral, así como una vivienda que identifica la testigo arquitecto del ayuntamiento y de la cual no se da razón en el informe del demandante, lo que implica que se esté ante la existencia de un impedimento de fondo en la forma que se ha mencionado por la misma arquitecta en su informe.

OCTAVO.- Resultado, costas y recurso.

8.1º.- Considerándose la resolución conforme a derecho procede la desestimación del recurso contencioso administrativo conforme al art. 70.1 LJCA.

8.2º.- En materia de costas y dado el resultado del procedimiento procede la imposición de las mismas a la parte demandante conforme al art. 139.1 LJCA al ver rechazadas todas las pretensiones.

8.3º.- La presente sentencia es susceptible de recurso de apelación conforme al art. 81.1 LJCA.

Por todo ello, vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S.M. El Rey y en uso de la potestad jurisdiccional conferida por la Constitución española,

FALLO

Que DESESTIMO el recurso contencioso administrativo presentado por DÑA. [REDACTED], representada por el procurador D. [REDACTED] frente al AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL, debidamente representado por D. [REDACTED] y en consecuencia CONSIDERO ajustada a derecho la resolución impugnada descrita en el antecedente de hecho segundo.

Se imponen las costas al demandante en los términos del apartado 8.2 de esta sentencia.

La presente resolución **no es firme** y podrá ser recurrida en apelación conforme a lo dispuesto en el art. 81 y ss. por los trámites y en los plazos previstos en el art. 85 de la Ley de la Jurisdicción contenciosa, previa constitución de un depósito de 50 €



conforme a la DA 15ª de la LOPJ en la cuenta de consignaciones 5138 0000 22 0194/14.

Así por esta, mi sentencia, la 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.