



**JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 3  
OVIEDO**

SENTENCIA: 00206/2024

**SENTENCIA**

En Oviedo, a dieciocho de noviembre de dos mil veinticuatro.

Vistos por el **Ilmo. Sr. D. MIGUEL ANGEL CARBAJO DOMINGO, Magistrado del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº TRES de OVIEDO**, los presentes autos de **PROCEDIMIENTO ORDINARIO Nº 58/24**, instados por **D.**

representado y defendido por el Letrado D. , siendo demandado el **AYUNTAMIENTO DE SIERO**, representado por el Procurador D. y defendido por la Letrada D<sup>a</sup> , sobre urbanismo.

**I. ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por el Procurador D. , en nombre y representación del demandante, se presentó Procedimiento Ordinario en fecha 8.3.24, contra el Ayuntamiento de Siero, en base a los hechos y fundamentos de derecho que en su demanda se expresan y, terminó suplicando que, previos los trámites legales se dicte sentencia en los términos interesados en el Suplico de la misma; dándose traslado a la





parte demandada, la que en tiempo y forma legal formuló escrito de contestación a la demanda, con el resultado que obra en las actuaciones.

**SEGUNDO.-** Habiéndolo solicitado las partes, se recibió el juicio a prueba, por término de treinta días, con las que cada parte articuló y fueron admitidas.

**TERCERO.-** Finalizado el período probatorio, se unieron a los autos los ramos de prueba separados, llevándose a cabo el trámite de conclusiones, con el resultado que obra unido en autos.

**CUARTO.-** Atendidas las reglas contenidas en los artículos 40 a 42 de la Ley Jurisdiccional de 1.998, por Decreto de 24.5.24, se fijó la cuantía del presente procedimiento en 45.500€.

## II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

### **PRIMERO.- *Sobre la actuación administrativa recurrida y la posición procesal de las partes.***

En el presente recurso contencioso-administrativo se impugna la Resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Pola de Siero de 13 de febrero de 2023 por la que se ordena a D. la demolición de la edificación sita en la finca , restituyendo los elementos físicos alterados a su situación originaria, por ser ilegalizable.

### **A) Posición de la parte actora:**





Interesa la estimación del recurso, anulando la Resolución recurrida por no ser conforme a Derecho. Se alega que en el año 1998 el recurrente contrató la adquisición e instalación de una cabaña en la finca de su propiedad, y así se acredita con lo ortofoto del SIGPAC que la cabaña aparece instalada entre 1997 y 2003.

Esencialmente lo que el recurrente viene a sostener es que cuando entra en vigor el PGO de Siero del año 2006, que clasifica la parcela en la que se ubica la cabaña, como suelo no urbanizable de especial protección, la construcción ya llevaba ejecutada más de cuatro años atrás, que se recoge en el art. 241.4 del TROTUA como plazo de caducidad para la restauración de la legalidad urbanística.

Por lo tanto, la obra no se ejecutó en contradicción con la zonificación del suelo no urbanizable de especial protección, pues cuando se construyó la zonificación del suelo era de no urbanizable de interés forestal (Doc. 4 de la demanda), y en esa situación se completó el transcurso del plazo de cuatro años de caducidad, pues la clasificación de la parcela como de especial protección fue posterior a ese lapso, sin que en tales supuestos la prohibición de adoptar medidas de restauración de la legalidad urbanística resulte excepcionada por el art. 107.4 del TROTU, para aquellos supuestos en que posteriormente cambie la clasificación del suelo.

En este caso ya en el año 1998 se ejecutó la construcción, fecha del contrato entre el recurrente y . que se aporta como Doc. 30 del E/A, pero incluso bastaría para que se considerase probado que la construcción de la cabaña litigiosa fue anterior al 17 de septiembre de 2002, para que hubieran transcurrido más de cuatro años entre la ejecución de aquella construcción y la entrada en vigor del PG que clasificó el suelo como de especial protección.





## **B) Posición de la Administración demandada:**

Se interesa la desestimación del recurso, al entender que la resolución impugnada es conforme a Derecho, resumiendo la doctrina establecida en torno a la ejecución de obras ilegales, y la reacción de Administración del restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada.

En este caso, cuando el Ayuntamiento tiene conocimiento de la ejecución de obras sin licencia, en suelo no urbanizable de especial protección, y siendo la misma ilegalizable, no existe plazo de prescripción para poder iniciar el restablecimiento de la legalidad urbanística (art. 241.4 del TROTUA).

### ***SEGUNDO.- Sobre los hechos que resultan del expediente administrativo.***

Entrando ya en el examen de la cuestión de fondo, y para una más adecuada fijación de los términos del debate, se estima conveniente el establecer una somera relación de los hechos que han resultado probados, bien por la prueba practicada al efecto, bien por constatarse ya en el mismo expediente administrativo, a saber:

1. El 2 de noviembre de 2023 tiene entrada en el Ayuntamiento de Pola de Siero notificación del Registro de la Propiedad de Pola de Siero, sobre inscripción de obra nueva de edificación sita en la finca
2. El 14 de noviembre de 2023 se emite informe técnico haciendo consta que la construcción se ubica en suelo clasificado como no urbanizable de especial protección.
3. El 4 de junio de 2002 se aprueba definitivamente el PGOU de Pola de Siero, donde la finca objeto de recurso se clasifica como suelo no urbanizable de interés forestal.





4. El 16 de septiembre de 2006 se publica en el BOPA el acuerdo de revisión-adaptación del PGOU (Doc. 8 de la demanda), que clasificó la parcela objeto de este recurso como suelo no urbanizable de especial protección.
5. Consta como en febrero de 1998 se suscribe por el recurrente contrato de compraventa de una cabaña prefabricada.
6. Según consta en el Informe Pericial del Sr. \_\_\_\_\_, en el parcelario catastral de 1 de enero de 2002 ya figura la construcción objeto de recurso, y en vuelo del SIGPAC de junio de 2003 igualmente aparece dicha construcción

**TERCERO.- Sobre la caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística.**

El objeto de este recurso se centra en determinar si, como sostiene la parte actora, la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística ejercitada por el Ayuntamiento de Pola de Siero en relación con al edificación sita en la finca La Mata de la O, en Santa Marina, se encuentra prescrita de acuerdo con lo establecido en el art. 241 del TROTUA, con el argumento de que en el momento en el que el terreno en el que se ubica fue clasificado por el planeamiento como suelo no urbanizable de especial protección, si bien la construcción llevaba concluida más de cuatro años.

No se cuestiona por las partes de este contencioso que el terreno en que se ubica la edificación propiedad del Sr. \_\_\_\_\_, sita en la finca \_\_\_\_\_, fue clasificado por el PGO de Pola de Siero como "suelo no urbanizable de especial protección", por cuanto en el PGO del año 2002 tenía la condición de "suelo no urbanizable de interés forestal".

El art. 122.1.a) del TROTUA dispone que:





1. A los efectos de este Texto Refundido, se distinguen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

a) Suelo no urbanizable de especial protección, integrado por aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier género les hagan merecedores de un alto grado de protección.

Por su parte, el art. 241.4, al regular la reacción administrativa frente a actuaciones terminadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a sus determinaciones, establece que:

4. Lo establecido en este artículo no será de aplicación a las actuaciones que, tengan o no licencia, se hubiesen ejecutado en contradicción con la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, públicos o privados, o del suelo no urbanizable de especial protección y del suelo no urbanizable de costas, respecto a las cuales no existirá plazo de prescripción...

Pues bien, a la vista de los términos en que se plantea este contencioso, la cuestión a resolver es la determinación del momento en que se construyó la edificación objeto del acto recurrido, y en segundo lugar, los efectos que sobre la misma proyecta el cambio de la clasificación del suelo (de suelo no urbanizable de interés forestal a suelo no urbanizable de especial protección).

Resulta acreditado que la clasificación del suelo en el que se ubica la construcción tiene la condición de suelo no urbanizable de interés desde el mes de septiembre de 2006, fecha en la que se publica la revisión del PGO (Doc. 5 de la demanda), y así lo deja expuesto con meridiana claridad el Perito de la actora, D. \_\_\_\_\_, en su Informe, con incorporación de los planos de los diferentes PGO (pag. 13 del Informe).

En relación con la antigüedad de la construcción, el Informe Pericial a que hechos referencia recoge varios datos para concluir la fecha en se ejecutó, y así:





.- En el parcelario catastral de 1 de enero de 2002 ya se recoge la construcción (pag. 6 del Informe).

.- En la aprobación definitiva del PGO de 26 de noviembre de 2001 igualmente se recoge la construcción objeto de debate (pag. 9 y 10 del Informe).

.- En el expediente administrativo, concretamente como Doc. 1, obra el Informe Pericial del Sr. de 10 de julio de 2023 en el que se hace constar que la construcción, por los materiales y los aparatos sanitarios empleados en el baño y cocina, que son comunes en la década de los años 90 del S. XX, "se puede decir que el edificio tiene una antigüedad aproximada de veinte años".

.- Por su parte, los testigos que han intervenido en este contencioso han concluido que las obras finalizaron en torno al año 1998.

El resumen de las pruebas a que se acaba de hacer referencia es que la obra estaba concluida a finales de los años noventa del siglo pasado, como lo ponen de manifiesto las testificales citadas y los planos del propio PGO del Concejo de Pola de Siero, que evidencia que ya en la aprobación provisional de 1999 recogía su existencia, todo lo cual es coherente con el propio contrato de compraventa de la cabaña fechado en el año 1998 (Doc. 30 del E/A), lo que permite concluir que, cuando se publica el PGO de Pola de Siero que clasifica el suelo como no urbanizable de especial protección -17 de septiembre de 2006, Doc. 8 de la demanda-, la obra llevaba concluida más de cuatro años, plazo que establece el art. 241 del TROTUA (y antes la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, que modifica la Ley del Principado de Asturias 3/1987, de 8 de abril, reguladora de la disciplina urbanística) para que la Administración pueda adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística,





cuando se trata de un suelo no urbanizable de interés, como era la finca del actor hasta ese momento.

Esto sentado, debemos expresar ahora una idea fundamental, a saber, la de que la clasificación del suelo como no urbanizable de especial protección afecta a la caducidad en curso, no consumada, excluyéndose o eliminándose desde entonces (cuando el suelo tiene esa categoría y régimen), y para lo posterior (bajo la previsión legal referida), la limitación temporal de ejercicio de la potestad de restablecimiento del orden jurídico, sin que ello suponga retroactividad prohibida por el art. 9.3 de la Constitución Española (STSJA de 11 de abril de 2019, rec. 957/2018).

Ahora bien, si como nadie discute, el suelo donde está la construcción que se ordena demoler quedó clasificado como de especial protección por la revisión del PGO de Pola Siero publicada en el BOPA de 17 de septiembre de 2006, a partir de esta última fecha y dado que hasta entonces, como así sucede en este caso, ha transcurrido cuatro años desde la terminación de las obras ilegales, se aplica plenamente la limitación temporal (caducidad) para el ejercicio de la potestad de restauración.

Dado que las obras de que se trata se terminaron cuatro años antes del 17 de septiembre de 2006, la caducidad se consumó cuando el suelo resulta efectivamente clasificado como de especial protección (plazo de cuatro años, art. 241.4 del TROTUA).

Se ha aportado por la actora un notable acervo probatorio que permite determinar la fecha de finalización de la construcción y ello determina que en el momento en que se aprueba la revisión PGOU de Pola de Siero por el que el suelo es calificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, conforme a la redacción del art. 241.4





del TROTUA regía la limitación temporal del apartado 1º (cuatro años) para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de "terrenos clasificados como suelo no urbanizable de interés", pues las obras preexistían más allá de ese plazo cuatrienal, y por tanto, a la entrada en vigor se había ganado previamente la prescripción respecto de la construcción ejecutada.

En consecuencia cuando se incoa el 15 de noviembre de 2023 por el Ayuntamiento de Pola de Siero el expediente que nos ocupa, había prescrito la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

En el sentido que ahora expresamos podemos citar la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana del 28 de abril de 2022 que declara en este tipo de supuestos de modificación de normas, que hay que acudir al hecho de la consolidación de la construcción, de modo que, si la obra hubiera sido finalizada y hubiera transcurrido el plazo establecido en la Ley para el ejercicio de la facultad de restauración, éstas se habría patrimonializado por el mero transcurso del plazo y no podría exigirse por la Administración la restauración.

En consecuencia, procede la estimación del recurso, declarando la nulidad del acto recurrido, por no ser conforme con el Ordenamiento Jurídico.

#### **CUARTO.- Sobre las costas.**

En cuanto a las costas, dada la estimación del recurso, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 139 de la L.R.J., procede su imposición a la Administración demandada con el límite de quinientos euros, teniendo en cuenta que la citada condena:





A) Comprende la totalidad de las costas causadas (vr. gr., tasa), amén de los honorarios del Letrado y, en su caso, los derechos del procurador.

B) No resulta de aplicación el límite del tercio de la cuantía del recurso establecido en el art. 394.3 LEC.

La presente Sentencia es firme, de conformidad con lo dispuesto en el art. 81.1.a) de la LJCA, al ser el importe de las obras ejecutas de 8.270,91 euros.

Por todo ello, en nombre de S.M. el Rey y en el ejercicio de la potestad jurisdiccional que, emanada del Pueblo Español, me concede la Constitución,

## **FALLO**

Que estimando como estimo el recurso contencioso-administrativo Nº 58/24 interpuesto por el Procurador D. en nombre y representación de D.

contra la Resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Pola de Siero de 13 de febrero de 2023 por la que se ordena a D.

la demolición de la edificación sita en la finca  
, debo declarar y declaro:

PRIMERO.- La nulidad del acto recurrido por no ser conforme con el Ordenamiento Jurídico.





SEGUNDO.- Se imponen las costas de este recurso a la Administración demandada con el límite de quinientos euros.

TERCERO.- Se fija como indeterminada la cuantía de este recurso.

Notifíquese esta resolución a las partes en legal forma, haciéndoles saber que contra esta Sentencia cabe interponer recurso de apelación ante este Juzgado por escrito a presentar en el plazo de los quince días siguientes a su notificación.

Así por esta mi Sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, la pronuncio, mando y firmo.

E/

