

DOCUMENTO DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG _E_20329_0_2018	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20329, Fecha de entrada: 24/10/2018 12:45 :00
OTROS DATOS Código para validación: 9HYSG-01NN5-OS8SY Fecha de emisión: 24 de octubre de 2018 a las 12:45:26 Página 1 de 8	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 630099 9HYSG-01NN5-OS8SY 7976182B0F350FAFFC6406E7467A2F9ACB1A6B0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do



**Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 30 de Madrid**

C/ Gran Vía, 52 , Planta 5 - 28013

45029710

NIG: 28.079.00.3-2017/0018481

**Procedimiento Ordinario 349/2017 AI**

**Demandante/s:** [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]

**Demandado/s:** AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

[REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]

[REDACTED]

**SENTENCIA Nº 262/2018**

En Madrid, a 19 de octubre de 2018.

El Ilmo. Sr. D. [REDACTED] Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 30 de MADRID, ha pronunciado la siguiente SENTENCIA en el recurso contencioso-administrativo registrado con el número 349/2017 y seguido por el Procedimiento Ordinario en el que se impugna la siguiente actuación administrativa:

licencia para obras de reforma de nave comercial

Son partes en dicho recurso: como recurrente [REDACTED] representada por el PROCURADOR D. [REDACTED] y dirigida por el Letrado D./Dña. [REDACTED] y como demandados AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA y [REDACTED]

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por el recurrente mencionado anteriormente se presentó escrito de demanda de Procedimiento Ordinario, contra la resolución administrativa mencionada, en el que tras exponer los Hechos y Fundamentos de derecho que estimó pertinentes en apoyo de su pretensión terminó suplicando al Juzgado dictase Sentencia estimatoria del recurso contencioso-administrativo interpuesto.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite por proveído, se acordó su sustanciación por los trámites del Procedimiento Ordinario.

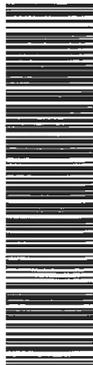
**TERCERO.-** En este procedimiento se han observado las prescripciones legales en vigor.



Firmado electrónicamente por IUSMADRID  
EMISSOR: CAMERFIRMA CORPORATE SERVER II - 2015  
Fecha 2018.10.24 11:01:18 CEST

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 099996271485344672817

DOCUMENTO DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG _E_20329_0_2018	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20329, Fecha de entrada: 24/10/2018 12:45 :00	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS Código para validación: 9HYSG-01NN5-OS8SY Fecha de emisión: 24 de octubre de 2018 a las 12:45:26 Página 2 de 8	FIRMAS	



### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Se impugna en el presente recurso contencioso administrativo el Decreto de Alcaldía del Ayuntamiento de Majadahonda de 21.07.2017 que resuelve:

“Primero. Estimar parcialmente los Recursos de Alzada y Reposición interpuestos por [REDACTED] contra resolución de la Alcaldía de 3 de marzo de 2017 por la que se concede licencia a esa mercantil para obras de reforma de nave comercial para uso como concesionario de automóviles y taller; estimación que alcanza únicamente; 1) a la cuantificación de la superficie de uso comercial que excede del 40%, que se fija en 402,10 m2 y 2) al precio unitario diferencial entre los usos comercial y terciario-industrial, que se fija en 133,60 €/m2, desestimándolos en todo lo demás, y

Segundo. Requerir a la propiedad de las parcelas 18 y 20, la mercantil [REDACTED] para que, en ejecución del artículo 4.8.2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial El Carralero II, ingresen en el Ayuntamiento la cantidad resultante de multiplicar la superficie de uso comercial que excede del 40%, 402,10 m2 por el precio unitario diferencial entre los usos comercial y terciario-industrial, 133,60 €/m2, CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS VEINTE EUROS Y CINCUENTA Y SEIS CENTIMOS (53.720,56 €) con la advertencia de que antes del ingreso de tal cantidad en el Ayuntamiento no podrán iniciarse por la mercantil [REDACTED] las obras de reforma concedidas por resolución de 3 de marzo de 2017.”

Solicitando se dicte sentencia por la que se anule la indicada resolución, y que se declare que, en relación con la concesión de la Licencia de Obra Mayor efectuada por Resolución del Sr. Concejal-Delegado de Urbanismo, Mantenimiento de la Ciudad y Vivienda del Ayuntamiento de Majadahonda nº 0652/2017 de fecha 3 de marzo de 2017, no existe obligación alguna de dar cumplimiento al Art. 4.8.2 del Plan Parcial del Carralero II y la modificación puntual de 22 de julio de 1999, en concepto de plusvalía correspondiente a la diferencia del valor catastral entre el uso terciario - industrial y el uso comercial que supere el 40% de la superficie edificable, así como que se acuerde la completa eliminación del condicionamiento que se contiene en el segundo inciso del apartado “PRIMERO” de la Licencia de Obra Mayor referida en el párrafo anterior, relativo a lo previsto en el Art. 4.8.2 del Plan Parcial del Carralero II y la modificación puntual de 22 de julio de 1999, respecto del diferencial entre el valor catastral del uso terciario-industrial y el uso comercial, en lo que supere el 40% de la superficie edificable, mediante, en particular, la completa eliminación de dicho segundo inciso y la de cualquier otra referencia directa o indirecta a dicho condicionamiento, deca salvando que el pago de 53.720,56.-€ efectuado al Ayuntamiento de Majadahonda con fecha 01.08.2017, al objeto de satisfacer el condicionamiento que se estableció en la Resolución recurrida para que pudiera iniciar las obras a las que se refiere la antes indicada Licencia de Obra Mayor, fue indebido, condenando al Ayto. demandado a su devolución de la suma antedicha.

Se sustenta el recurso, en síntesis, en afirmar que no procede abono de cantidad alguna, ni por parte de entidad [REDACTED], ni por parte de la recurrente, toda vez que el inmueble respecto del cual se solicitó la concesión de la licencia de obras ya cuenta, en exceso, con el uso comercial correspondiente a la superficie de este uso contemplada en la solicitud de licencia presentada por la actora.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 830099 9HYSG-01NN5-OS8SY 7976192B0F390FAFFC46406E7667A2F9ACB1A6BD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0009962714853446724817



Tras hacer exposición de los avatares fácticos se indica que artículo 4.8.2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial habilita permutar edificabilidad industrial por comercial, ello condicionado a que, en caso de superar el uso comercial el 40% de la edificabilidad asignada a la parcela en cuestión, se haya de satisfacer al Ayuntamiento de Majadahonda la oportuna compensación por cambio de uso de industrial a comercial en lo que se refiera a dicho exceso y que la resolución impugnada, basada en un Informe jurídico de 20.07.2017, es inadmisibile por cuanto que es posible que quien ostente la condición de mero arrendatario de un inmueble en el ámbito urbanístico que nos ocupa pueda solicitar, para el inmueble que ocupa como arrendatario, la conversión de uso comercial y obtenerla asumiendo las prestaciones económicas necesarias a tal fin. La actora, como la entidad [REDACTED], que han sido considerados por el Ayuntamiento de Majadahonda como meros arrendatarios del inmueble, a pesar de ser, en realidad, titulares de un derecho de superficie sobre el mismo, procedieron a solicitar y obtener las licencias de obras y de actividades para los usos comerciales que legitimamente deseaban obtener, asumiendo las prestaciones económicas para ello.

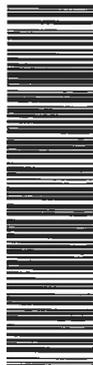
Sigue diciendo que la entidad [REDACTED] procedió en su día a asumir el íntegro pago de los importes de conversión a uso comercial que le pudieran corresponder mediante la constitución del oportuno aval bancario, procediéndose a emitir por el Ayuntamiento de Majadahonda, ante la constatación de la constitución de tal aval, las oportunas licencias incondicionadas de obras y actividades comerciales y, por su parte, la actora ha satisfecho, directamente, los importes que indebidamente se exigían por el Ayuntamiento de Majadahonda para la plenitud de los efectos de la licencia de obras que nos ocupa. Sobre la base de lo anterior, cuando la entidad [REDACTED] procedió a la constitución del antes referido aval y, por ello, se emitieron por el Ayuntamiento de Majadahonda las licencias plenamente incondicionadas de construir y explotar el edificio de uso comercial en el que dicho uso excedía en 576,94 m<sup>2</sup> al 40% máximo autorizado con carácter general, ya se produjo, de forma incondicionada y permanente, la materialización de dicha permuta de uso comercial con eficacia plena, incondicionada y erga omnes, lo que generó que en el Registro de la Propiedad se hiciese constar, en la ubicación que nos ocupa, la creación y existencia de un edificio comercial.

Se afirma que el Ayto. pretende poner en equilibrio dicha incuestionable realidad física y jurídica con la nueva exigencia de pago de la compensación por cambio de uso que nos ocupa sobre la base de una suerte de pirueta jurídica que se basa en que, sin negar dicha mutación urbanística (que no sólo no cuestiona sino que expresamente reconoce), viene a considerar que existe una suerte de reserva de derecho de "carácter real" y no "prescrito" a su favor a cobrar los importes que entiende aplicables por el hecho de no haber sido cobrados al operador que generó la antes indicada incondicional y definitiva mutación urbanística, la entidad [REDACTED] y entender que es "inconveniente" cobrar dichos importes a dicho operador en este momento.

Se opone la demandada que puntualiza que la licencia que nos ocupa se encuentra sometida a un condicionante derivado de la aplicación de las normas urbanísticas vigentes en la parcela en la que se encuentra el edificio sobre el que se solicitó la licencia. Recuerda que la licencia urbanística se trata de un acto administrativo reglado, en cuya virtud la Administración se limita a comprobar la concurrencia de los requisitos que exige la normativa de aplicación, ente otras, y en este caso, en la cláusula 4.8.2 de las NNUU del Plan Parcial que viene a establecer la necesidad de compensación por permuta de usos en función



DOCUMENTO DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG _E_20329_0_2018	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20329, Fecha de entrada: 24/10/2018 12:45:00
OTROS DATOS Código para validación: 9HYSG-01NN5-OS8SY Fecha de emisión: 24 de octubre de 2018 a las 12:45:26 Página 4 de 8	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 830099 9HYSG-01NN5-OS8SY 7976182B0F390FAFFC46A067687A2F9ACB1A6B0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do



del mayor valor comercial que el terciario-industrial y que tal condicionante también vino exigido a la anterior arrendataria, [REDACTED]

Sostiene en consecuencia la obligación de compensación por cambio de uso cuyo el pago se ha exigido a la propietaria [REDACTED], y no a la demandante, sin perjuicio de que ésta última haya presentado aval por el exigido importe por cuenta del principal obligado al pago. La propietaria de las fincas es la obligada a efectuar la compensación por la implantación del mayor uso comercial, sin perjuicio de los pactos que pudieran haber entre dicha propietaria [REDACTED] cuyos efectos son propios del derecho privado.

**SEGUNDO.-** En fecha 13.04.2016 [REDACTED] solicita licencia de Obra Mayor para las obras de demolición parcial, obras exteriores y acondicionamiento de edificio industrial para taller y venta de vehículos con cambio de uso en Calle [REDACTED] del Polígono Industrial "El Carralero II" de este término municipal lo que se concede, tras los oportunos tramites, por resolución de 03.03.2017 en la que se indica, entre otros extremos, que se deberá dar cumplimiento al el Art. 4.8.2 del Plan Parcial del Carralero H y la modificación puntual de 22 de julio de 1999, en concepto de plusvalía correspondiente a la diferencia del valor catastral entre el uso terciario - industrial y el uso comercial que supere el 40% de la superficie edificable.

Reurre en reposición y alzada la demandante emitiéndose Informe técnico de 15.05.2017 e Informe jurídico de 06.07.2017 y complementario de 20.07.2017, tras lo que se dicta la resolución objeto del presente recurso.

Dado el carácter eminentemente reglado del otorgamiento de licencias, la Administración debe limitarse a realizar un juicio técnico ante cada una de las solicitudes que se presenten, de tal manera que si el proyecto es acorde con la legislación urbanística aplicable vigente, otorgará la licencia; y en caso contrario la denegará, sin que sea posible adoptar soluciones intermedias (SS. TS 17-10-90, 21-12-93 y 29-3-94).

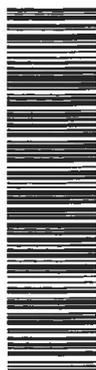
Como recuerda sobre el particular la STSJ Madrid de 29/10/2014, entre otras muchas, "Cobran pues especial relevancia en esta potestad reglada los informes realizados por los técnicos municipales expertos en la aplicación de la normativa urbanística y medioambiental en su caso vigente, que además gozan de la presunción de objetividad, veracidad y certeza establecida en el art. 137 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre al tratarse de funcionarios públicos, que prima facie, carecen de toda vinculación o interés respecto de la licencia solicitada. Dicha presunción, al ser "iuris tantum" puede ser destruida mediante prueba en contrario que habrá de ser asimismo de carácter técnico dadas las especiales características de la elaboración de los proyectos de obras e instalaciones en relación con las normas urbanísticas y medioambientales que sean de aplicación."

La recurrente no ha aportado prueba alguna que desvirtúe la presunción de objetividad y certeza que el referido art. 137 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre (actual art. 77 de la Ley de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas) confiere a los documentos expedidos por funcionario público, que carecen de todo interés directo y personal en los asuntos de los que conocen en el ejercicio de sus funciones.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/ceve mediante el siguiente código seguro de verificación: 0999962714833446724817

DOCUMENTO DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG _E_20329_0_2018	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20329, Fecha de entrada: 24/10/2018 12:45 :00
OTROS DATOS Código para validación: 9HYSG-01NN5-OS8SY Fecha de emisión: 24 de octubre de 2018 a las 12:45:26 Página 5 de 8	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 820099 9HYSG-01NN5-OS8SY 7976182B0F390FAFFC4640E7667A2F9AC81A6B0), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.majadahonda.org/portal/verificarDocumentos.do



De ellos resulta que por acuerdo del Pleno del Ayto. demandado de 22 de julio de 1999, se procedió a la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del El Carralero II, en su epígrafe 4.8.2, en virtud del cual, «Se permite el uso comercial en la categoría 1a en las parcelas 1 y 37. En las restantes parcelas el uso comercial es posible. Sin embargo si este uso supera el 40% de la superficie edificable de la parcela, tendrá que ingresar en el Ayuntamiento, con carácter previo a la concesión de la licencia, la cantidad que resulte de multiplicar los m2 de uso comercial que superen el 40%, por el valor diferencial entre el asignado en catastro al uso comercial y al uso terciario». Modificación publicada oficialmente, no recurrida ni impugnada y por tanto, firme y de plena aplicación, en cuanto forma parte de una disposición de carácter general como es un instrumento de planeamiento. Por otra parte, así lo ha venido haciendo el Ayuntamiento cuando con posterioridad a aprobarse tal modificación se ha incrementado en tales parcelas el uso comercial sobre el 40%, ha aplicado tal norma y ha exigido la compensación por la diferencia de valor de usos. El destinatario de tal modificación, en cuanto afecta a los usos admisibles y a la proporción de ellos dentro de cada parcela, es la propiedad de las mismas, no los futuros arrendatarios de las construcciones que en ellos se implanten. Así, el pago se exige a la propietaria [REDACTED] y no a la actora con independencia que ésta haya presentado un aval por el importe exigido.

Se trata de un ingreso compensatorio cuyo abono debe efectuarse en una sola vez y en la medida en que la propiedad sigue aprovechando y disfrutando de los efectos económicos más beneficiosos por el cambio de uso, el abono de tal compensación es obligado.

El hecho de que la recurrente sea un nuevo arrendatario de las instalaciones y de que no haya figurada inscrito en el Registro de la Propiedad la obligación de compensación impuesta por epígrafe 4.8.2 de las normas urbanísticas del Plan Parcial del Sector V de "El Carralero", no afecta en ningún caso a una obligación derivada de las normas urbanísticas, pues dicho Registro no tiene incidencia en la vigencia de las obligaciones derivada de la normativa urbanística.

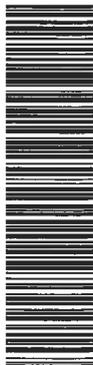
En suma, la licencia urbanística se trata de un acto administrativo reglado, en cuya virtud la Administración se ha limitado a comprobar la concurrencia de los requisitos que exige la normativa de aplicación, entre otras, y en el caso que nos ocupa, la cláusula 4.8.2 de la NNUU del Plan Parcial del El Carralero II. Como indica la demandada, no se le discute a la entidad recurrente su condición jurídica en relación con la finca sobre la que ha solicitado la licencia. Si bien el hecho de que sea un nuevo arrendatario de las instalaciones y de que no haya figurada inscrito en el Registro de la Propiedad la obligación de compensación impuesta por epígrafe 4.8.2 de las normas urbanísticas del Plan Parcial del Sector V de "El Carralero", no afecta en ningún caso a una obligación derivada de las normas urbanísticas, vinculantes en su condición de disposición general para entidad la recurrente que no tendrían por qué figurar en el Registro de la Propiedad.

En puridad la actora viene en definitiva a pretender que se elimine un condicionante urbanístico que viene establecido en una disposición de carácter general y que se viene exigiendo para la concesión de una licencia, acto administrativo en el que no cabe discrecionalidad alguna por la Administración y, además que se le reintegre una cantidad que consta avalada, cuyo pago, a la luz del resuelto de la resolución impugnada, no le



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0999962714855446724817

DOCUMENTO DA-Solicitud anotación registro: DA-ANOTAREG _E_20329_0_2018	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 20329, Fecha de entrada: 24/10/2018 12:45 :00
OTROS DATOS Código para validación: 9HYSG-01NN5-OS8SY Fecha de emisión: 24 de octubre de 2018 a las 12:45:26 Página 6 de 8	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 830099 9HYSG-01NN5-OS8SY 797618280F390FAFFC46406E7687A2F9ACB1A8B0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.madrid.honda.org/portal/verificarDocumentos.do



correspondía, asumiendo por cuenta propia un papel de fiadora del sujeto responsable, esto es, la propietaria, además, se ha allanado.

**TERCERO.-** En atención a cuanto se deja razonado procede la desestimación del recurso, con correlativa imposición de las costas causadas a la parte recurrente de conformidad con el art. 139 de la LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación

**FALLO**

Desestimo el recurso contencioso administrativo formulado por [REDACTED] frente a la actividad administrativa identificada en el Fundamento Jurídico Primero de la presente resolución, cuya conformidad a Derecho se declara expresamente. Con imposición a la parte recurrente de las costas causadas en la presente instancia.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de APELACIÓN en el plazo de QUINCE DIAS a contar desde el siguiente a su notificación, advirtiéndoles que deberá constituir depósito de 50 euros. Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado nº 4343-0000-93-0349-17 BANCO DE SANTANDER GRAN VIA, 29, especificando en el campo concepto del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" 22 Contencioso-Apelación (50 euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, el código y tipo concreto de recurso debe indicarse justamente después de especificar los 16 dígitos de la cuenta expediente (separado por un espacio), lo que deberá ser acreditado al presentarse escrito de interposición del recurso, bajo el apercibimiento e que no se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido y que de no efectuarlo se dictará auto que pondrá fin al trámite del recurso.

Así lo acuerda, manda y firma el Ilmo. Sr. D. [REDACTED], Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 30 de las de Madrid.

EL MAGISTRADO

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada fue la anterior sentencia por el/la Ilmo./a Sr./Sra. Magistrado/a Juez/a que la firma. Doy fe.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/ceve mediante el siguiente código seguro de verificación: 0999962714853446724817