



- Noèlia  
 - Xaïera A.  
 - JLVH



CORREO

**Tribunal Superior de Justicia de Catalunya  
 Sala Contenciosa Administrativa**

Via Laietana, 56  
 08003 - Barcelona

**Núm. Proc. Sala Contenciosa: Recurso de apelación SALA TSJ 1496/2021 -  
 Recurso de apelación contra sentencias**

N.IG: 08019 - 33 - 3 - 2021 - 0003602

**Sección Segunda**

**Recurso de apelación SALA TSJ 1496/2021 - Recurso de apelación contra  
 sentencias nº 272/2021**

Parte apelante: BROKERMAP BARTRES, S.L.

Parte apelada: AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

**NOTIFICACION SENTENCIA NÚM. 2962/2022 - (Secció: 537/2022) DE 27/07/2022**

En Barcelona, a

En el día de la fecha se notifica al **LETRADO JOSEP LLUIS VALENTIN MARTINEZ**, quien lo es de AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, la resolución que antecede en legal forma, con entrega de copia literal de la misma, expresiva del negocio a que se refiere y, quedando enterado, firma conmigo; doy fe.



Administració de Justícia a Catalunya - Administración de Justicia en Cataluña

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:

bbd870b530b941eeaec5da9c401266fb001

<https://sedesmplicita01.abciscloud.com/absis/idiarx/idiarxabsa/web/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisIn=072>

Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/8209 - Data Registre: 13/09/2022 14:31:29 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

Codi Segur de Validació

Url de validació

Metadades



**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA  
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO  
SECCIÓN SEGUNDA**

Recurso de apelación SALA TSJ 1496/2021 - Recurso de apelación contra sentencias nº 272/2021

Partes: BROKERMAP BARTRES, S.L.

C/ AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

**SENTENCIA Nº 2962/2022 - (Secció: 537/2022)**

**Ilmos. Sres. Magistrados:**

**Don Javier Bonet Frigola  
Doña Montserrat Figuera Lluch  
Doña Capilla Hermosilla Donaire**

En la ciudad de Barcelona, a **27/07/2022**

**VISTOS POR LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA (SECCIÓN SEGUNDA)**, constituida para la resolución de este recurso, ha pronunciado en el nombre del Rey, la siguiente sentencia en el rollo de apelación nº 272/2021, interpuesto por BROKERMAP BARTRES, S.L., representado por el Procurador de los Tribunales M<sup>a</sup> FRANCESCA BORDELL SARRO y asistido de Letrado, contra AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES .





Ha sido Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado Don Javier Bonet Frigola , quien expresa el parecer de la Sala.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El Juzgado Contencioso Administrativo 6 Barcelona dictó en el Recurso ordinario nº 414/2018, la Sentencia nº 56/2021, de fecha 11 de febrero de 2021, cuyo fallo es del tenor literal siguiente: "*Que DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO el recurso interpuesto por BROKERMAP BARTRES SL frente al Decreto de Alcaldía núm. 443/2018, de 26 de julio por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra el decreto núm. 25/2018 por el que se requería a la actora para que ejecutara el derribo de las obras realizadas en la vivienda sita en la calle de Munt nº 7, 1º 2ª, resolución que se confirma por estimarla conforme a Derecho. Con imposición de las costas a la parte recurrente si bien limitadas a 300 euros por todos los conceptos.*".

**SEGUNDO.-** Contra dicha resolución, se interpuso recurso de apelación, siendo admitido por el Juzgado de Instancia, con remisión de las actuaciones a este Tribunal previo emplazamiento de las partes, siendo parte apelante BROKERMAP BARTRES, S.L. y apelada AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES.

**TERCERO.-** Desarrollada la apelación se señaló día y hora para votación y fallo, que ha tenido lugar el día 22 de junio de 2022.

**CUARTO.-** En la sustanciación del presente procedimiento se han observado y cumplido las prescripciones legales.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Por BROKERMAP BARTRES, SL, se ha interpuesto recurso de apelación contra la Sentencia de fecha 11 de febrero de 2021, del Juzgado Contencioso Administrativo num. 6 de Barcelona, que desestimó el recurso contencioso administrativo interpuesto por aquella, contra el Decreto 443/2018, de 26 de julio, de Alcaldía del AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, que desestimó el recurso de reposición interpuesto por el apelante contra el Decreto anterior 28/2018, de 18 de enero, con el que fue requerida para





que procediera al derribo de las obras realizadas en la vivienda sita en c/ de Munt, 7, 1º2ª, de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

**SEGUNDO.-** En el recurso presentado, la parte apelante, considera, en primer lugar, que la Sentencia apelada realiza una errónea valoración de la prueba, y a tales efectos defiende la improcedencia del expediente de protección de la legalidad urbanística y de la orden de derribo de las obras ejecutadas, alegando que de la ficha urbanística del sector se constata que el inmueble no está sujeto a derribo, ni expropiación, ni a cesión gratuita, que no existe ningún interés en su desarrollo por parte de la Administración, y que se ha superado ampliamente la previsión temporal para el mismo.

Niega que exista un cambio de uso en la vivienda como afirma la Sentencia apelada, y considera que ello en momento alguno ha sido probado por la Administración. Por el contrario, se remite a la prueba pericial del Arquitecto Jaume Tubert, que demostraría el uso de vivienda del inmueble.

Niega que las obras realizadas precisaran licencia de obras menores pues entiende que bastaba con una comunicación previa al Ayuntamiento. Y considera que la orden de derribo de las mismas no es ajustada a Derecho, citando en apoyo de su argumento una sentencia del Tribunal Supremo y dos de los Juzgados Contenciosos de Barcelona, negando que el edificio se encuentre fuera de ordenación y que esté previsto su derribo. Insiste en que se trata de obras de reparación y conservación que debían efectuarse por motivos de salubridad, seguridad e higiene, con lo que la Sentencia de instancia vulneraría los artículos 108 del TRLUC y 29 de su Reglamento, y se encontrarían permitidas por lo dispuesto en el artículo 49 de las NNUU del POUM de Sant Andreu de Llavaneres. Recuerda que antes de la realización de las obras la vivienda no cumplía con las condiciones mínimas de habitabilidad según el Decreto 141/2012. Finalmente considera que no procedía la imposición de costas por import de 300€ al existir dudas de hecho y de derecho en la resolución del caso.

Por su parte, el AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, considera, en primer lugar, que el recurso no debería admitirse, pues la apelante, se limita a reproducir en el mismo los argumentos esgrimidos en primera instancia. En segundo lugar, formula oposición a los motivos de apelación, recordando que la finca se encuentra en situación de fuera de ordenación, y que carecen de contenido jurídico las manifestaciones de la actora sobre la falta de interés municipal en su desarrollo urbanístico; afirmando que la actora no ha probado el uso de vivienda previo a las obras; considera probado que ha excedido el ámbito del mero



Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:

Codi Segur de Validació bbd870b530b941eeaec5da9c401266fb001

Url de validació <https://sede.smplicitat01.abcisccloud.com/absis/idi/ax/idiarxa/bsa/web/catala/asp/verificadorfirma.asp?NocdeAbsisIn=012>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/8209 - Data Registre: 13/09/2022 14:31:29 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



comunicado pues ha realizado lo que se consideran “obras menores”; recuerda que la finca se encuentra fuera de ordenación, y por tanto solo cabe su derribo por lo que las obras no son legalizables; afirma que no cabe invocar el deber de conservación del edificio para justificar unas obras de reforma integral de la edificación. Finalmente se opone a la eliminación de las costas en la instancia.

**TERCERO.-** La coherencia interna de la presente resolución exige examinar conjuntamente el primero y el último de los motivos de impugnación aducidos por la parte apelante, esto es, la suficiencia de la comunicación previa de obras, y la improcedencia del expediente de protección de la legalidad urbanística, así como el exceso que supone la orden de derribo de las obras ejecutadas, negando que el inmueble se encuentre fuera de ordenación o sujeto a derribo.

El régimen urbanístico de la finca en la que se realizaron las obras, como refleja el informe de la Arquitecta municipal de fecha 16-11-2017 (folios 1 a 3 del expediente administrativo), es que, según el POUM de Sant Andreu de Llavaneres de 27 de enero de 2011 (DOGC 5 de marzo de 2013), se encuentra situada en suelo clasificado como urbano no consolidado, e incluida en el Polígono de Actuación urbanística PAPE-1 PA Passeig de l'Esglesia. A partir de lo anterior, y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 52.2.a de las NNUU del POUM mencionado, constatamos que hasta la redacción del instrumento de ejecución, se deberá estar a las normas sobre edificios en situación de fuera de ordenación establecidas en los preceptos anteriores, lo que nos lleva a examinar necesariamente el artículo 49 de las mismas NNUU, que nos dice que se consideran obras prohibidas las de consolidación, aumento de volumen, modernización, y las que incrementen el valor de expropiación de los edificios o instalaciones, por el contrario, son obras permitidas, con carácter general, las pequeñas reparaciones ordinarias que exijan la higiene, el ornato o la conservación del inmueble, y, con carácter excepcional, obras parciales o circunstanciales de consolidación, cuando no esté prevista la expropiación, cesión gratuita, o el derribo del inmueble.

En el caso que nos ocupa, la parte actora, realizó una mera comunicación previa de obras (docum 1 de la contestación a la demanda), haciendo constar que las mismas consistirían en obras de mantenimiento, cambio de pavimento y reparación de desagües, y a su vista, y examinada la documentación anexa, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de SANT ANDREU DE LLAVANERES en fecha 10-10-2017, adoptó el acuerdo de darse por comunicada de la realización de obras consistentes en “REPARACIÓ DE TUBS DE



Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:

Codi Segur de Validació bbd870b530b941eeaec5da9c401266fb001

Url de validació <https://seces.implicca01.absisccloud.com/absis/idiarx/idiarxbsa/web/catala/asp/verificadorfirma.asp?NocdeAbsisin=072>

Metadades Num. Registre entrada: ENTRA 2022/8209 - Data Registre: 13/09/2022 14:31:29 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



DESGUÀS I CANVIAR EL PAVIMENT DEL TERRA” (doc 2 de la contestación a la demanda).

Que las obras excedieron el ámbito del mero comunicado, está más que probado. Así lo reconoce el propio perito de parte de la actora, si bien yerra en cuanto a la consecuencia jurídica de las obras realizadas. En este sentido afirma que, las obras, entre otras muchas actuaciones consistieron en “enderroc dels envans i fusteries interiors i posterior execució de nous envans ceràmics de maó foradat” con la consecuencia en uno de ellos “eliminant un traster i resultant l’ampliació d’un dels dormitoris”, “s’observa que tots els envans son nous, de maons ceràmics de 7.5cm, amb pmarccs de fusta de pi i nous revestiments de guix sense que aparentment es vegi un canvi de distribució a excepció d’una zona concreta propera a la façana o si es detecten les marques dels tancaments en el paviment de l’antiga distribució”; asimismo aprecia la renovación integral de los baños y de la cocina, así como de las instalaciones de electricidad y agua. Perito de parte que, en relación con la cuestión de los tabiques, al margen de lo apreciado se limita a explicar lo que le ha relatado la propia parte apelante (pag 5 del dictamen) : “Segons explica la propietat.....”

Lo anterior, contrariamente a lo que afirma el perito de parte Sr. TUBERT, ya justifica la incoación y tramitación de un expediente de protección de la legalidad urbanística al amparo del Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento para la protección de la legalidad urbanística, pues como dispone el artículo 29 de la Ordenanza de licencias urbanísticas del AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, las obras realizadas, en caso de ser legalizables, estarían sujetas a licencia de obras menores, por estar sujetas a dicha modalidad:

*“3. La modificació de l’aspecte interior dels edificis com:*

- a. Condicionament de locals amb creació o no d’instal·lacions.*
- b. Rehabilitació de les instal·lacions generals o comuns de l’edifici.*
- c. Reformes interiors, ja siguin integrals o petites modificacions que comportin variació de les estances construïdes, lesi nstal·lacions o els serveis comuns.*
- d. Estintolaments.*
- e. Substitució o col·locació de paviments, enrajolats, cels rasos, sanitaris, marbres i mobles de cuina, ajudes de paleta*  
*per instal·lacions, pintura, així com les obres per mer ornament, conservació o reparació que es realitzin en l’interior dels habitatges o locals, en els casos en que la superfície objecte*



Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:

Codi Segur de Validació bbd870b530b941eeaec5da9c401266fb001

Url de validació <https://seces.implicca01.absisccloud.com/absisc/di/arx/di/arx/bsa/web/catala/asp/verificadorfirma.asp?NocdeAbsisin=072>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/8209 - Data Registre: 13/09/2022 14:31:29 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



*d'intervenció superi els 300 m2."*

Sentado lo anterior, debe examinarse a continuación si las obras realizadas excediendo el limitado ámbito de la comunicación previa de las mismas, serían legalizables, o bien, como entendió el AJUNTAMENT DE LLAVANERES y la Sentencia apelada, por tratarse de un edificio fuera de ordenación, no lo serían y por tanto, no procedía su mera legalización, sino que era preciso acordar, como así se hizo, el derribo de las mismas.

El artículo 108 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo en Cataluña (TRLU), dispone, en sus apartados 2 y 3 que:

“2. En las construcciones y las instalaciones que están fuera de ordenación no se pueden autorizar obras de consolidación ni de aumento de volumen pero sí las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad de las personas o la buena conservación de dichas construcciones e instalaciones. Las obras que se autoricen no comportan aumento del valor de expropiación.

3. Los cambios de uso de las construcciones y las instalaciones que están fuera de ordenación se pueden autorizar en los supuestos y las condiciones regulados por el artículo 53.5.”

Y el artículo 53.5 del mismo texto legal, por remisión, prevé que:

5. Se puede autorizar la utilización provisional de los edificios y las instalaciones que están fuera de ordenación para instalar oficinas y para desarrollar actividades comerciales, además de los usos admitidos por el apartado 3. Esta autorización se sujeta en todo caso a las determinaciones de este artículo, con las limitaciones que señala el artículo 108.

Y finalmente el artículo 53.3 del TRLU, nos dice que:

Sólo pueden ser admitidos como usos provisionales, a los efectos de lo que establece el apartado 1, el almacenaje o el depósito simples y puros de mercancías o de bienes muebles, la prestación de servicios particulares a la ciudadanía, las actividades del sector primario, las actividades comerciales relacionadas con el sector mencionado y las actividades de ocio, deportivas, recreativas y culturales. No se admiten como usos provisionales los usos residenciales ni los usos industriales.





El propio perito de la parte reconoce que el inmueble “había perdido las condiciones de habitabilidad”, por lo que no se trata de una mera reparación, sino una reforma integral de un piso destinado a uso residencial para que recupere las condiciones de habitabilidad, lo que supone un aumento de valor y es contrario a lo dispuesto en los artículos 108 y 53 por remisión del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 de agosto.

No resulta aplicable al caso la única Sentencia del Tribunal Supremo que cita la parte apelante, de fecha 22 de mayo de 1991, en la que, por cierto, la parte citada es transcripción de la Sentencia apelada, una Sentencia de la Audiencia Territorial de Madrid del año 1989, pues en la misma, se aprecian sin dificultad dos diferencias con respecto al caso que examinamos. La primera que la vivienda sobre la que se actúa en aquel caso se encontraba habitada (habla de “procurar a los usuarios del mismo mayores comodidades y confort”), no como en nuestro caso en que se aborda la reforma integral de la vivienda para conseguir su habitabilidad y posteriormente alquilarla (afirma la apelante que el edificio se destina a alquiler), lo que sin duda aumentaría los costes de expropiación del edificio. Y la segunda, que en el caso del Tribunal Supremo había transcurrido un dilatado período de tiempo entre la aprobación del planeamiento y su falta de ejecución, lo que no sucede en el caso que nos ocupa. Y mucho menos constituyen jurisprudencia ni vinculan a este Tribunal dos sentencias de los Juzgados de lo Contencioso de Barcelona.

No existe pues, vulneración alguna, sino estricta aplicación de lo dispuesto en el artículo 108 del TRLU.

Discutible es la cuestión del “cambio de uso”. De hecho, como reconoce la apelante, la Administración demandada en momento alguno se refirió a la existencia de dicho cambio en la tramitación del expediente, y es que lo que se pretendía era recuperar un uso residencial para un departamento que había perdido tal posibilidad. Sin embargo, la Sentencia apelada, si se examina en su conjunto se aprecia que no considera que haya tenido lugar un “cambio de uso” como se afirma en el recurso, sino, como apreciamos nosotros, un intento de recuperación de un uso imposible en las condiciones actuales.

Finalmente, debe rechazarse la impugnación de la moderada imposición de costas que se efectúa en la instancia, pues dado el sentido desestimatorio de la Sentencia, y que, desde luego, la misma no ofrece “serias dudas” de hecho o de derecho, se encuentra plenamente justificada.

Por todo lo expuesto, el recurso debe ser desestimado.





Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:  
 Codi Segur de Validació: bbd870b530b941eeaec5da9c401266fb001  
 Url de validació: <https://secesimplicia01.absisccloud.com/absis/idiarx/idiarxbsa/web/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisInj=072>  
 Metadades: Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/8209 - Data Registre: 13/09/2022 14:31:29 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



**CUARTO.-** En cuanto a las costas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.2, procede efectuar imposición de las mismas a la parte recurrente, si bien en uso de la facultad que otorga al Tribunal el artículo 139.4 del mismo precepto, en relación al objeto y a las características del presente recurso se limitan las mismas a la cantidad de 2.000€ por todos los conceptos.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

**FALLAMOS**

**1º.- DESESTIMAR** el recurso de apelación interpuesto por BROKERMAP BARTRÉS SL contra la Sentencia de fecha 11 de febrero de 2021, del Juzgado Contencioso Administrativo nº6 de Barcelona.

**2º.- IMPONER** a la parte apelante las costas causadas en la presente instancia, si bien limitadas a la cantidad de 2.000€ por todos los conceptos.

Notifíquese a las partes la presente Sentencia, que no es firme. Contra la misma cabe deducir, en su caso, recurso de casación ante esta Sala, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 3ª, Capítulo III, Título IV de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa (LJCA). El recurso deberá prepararse en el plazo previsto en el art. 89.1 LJCA.

Y adviértase que en el BOE nº 162, de 6 de julio de 2016, aparece publicado el Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al recurso de casación.

Conforme a lo dispuesto en el Reglamento (EU) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, a la que remite el art. 236 bis de la ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, y en el real Decreto 1720/2007 por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la LOPD, hago saber a las partes que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina judicial, donde se conservarán con carácter confidencial y únicamente para el cumplimiento de la labor que tiene encomendada y bajo la salvaguarda y la responsabilidad de la misma y en donde serán tratados con la máxima diligencia.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación al presente procedimiento, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.





Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a:	
Codi Segur de Validació	bbd870b530b941eeaec5da9c401266fb001
Url de validació	<a href="https://sedesimplicia01.abcisccloud.com/absis/di/arx/di/arx/basaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisInj=072">https://sedesimplicia01.abcisccloud.com/absis/di/arx/di/arx/basaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisInj=072</a>
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2022/8209 - Data Registre: 13/09/2022 14:31:29 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Ponente, el Ilmo. Sr. Magistrado Don Javier Bonet Frigola , estando la Sala celebrando audiencia pública, de lo que, como Letrado de la Administración de Justicia, certifico.

