



**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO
ADMINISTRATIVO Nº 1 DE TERUEL**
Plaza San Juan, 5 Teruel
Teruel
978 64 75 30, 978 64 75 33
Email:contencioso1teruel@justicia.aragon.es
Modelo: PO076

Sección: CS1

Proc.: **PROCEDIMIENTO
ORDINARIO**

Nº: **0000134/2024**
NIG: 4421645320240000140

Puede relacionarse telemáticamente con esta Admón.
a través de la sede electrónica (personas jurídicas)
<https://sedejudicial.aragon.es/>

Intervención:	Interviniente:	Abogado:	Procurador:
Demandante		JOSÉ PAULINO ESTEBAN PÉREZ	MARIA ISABEL PEREZ FORTEA
Demandado	AYUNTAMIENTO DE TERUEL	MIGUEL ANGEL PINEDO CESTAFE	ASUNCION LORENTE BAILO

SENTENCIA NÚM. 000062/2025

En Teruel, a 27 de agosto del 2025.

En nombre de S.M. el Rey, la Ilma. Sra. Doña María Elena Marcén Maza, Magistrado-Juez, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Teruel y su Partido, pronuncia la siguiente sentencia, habiendo visto los presentes autos de procedimiento abreviado seguidos ante este Juzgado entre las siguientes partes:

DEMANDANTE: D. *****, representado por la **Procuradora D^a M^a Isabel Pérez Fortea** y defendido en este procedimiento por el **Letrado en ejercicio D. José Paulino Esteban Pérez**, según se ha acreditado en el momento procesal oportuno.

ADMINISTRACIÓN DEMANDADA: **AYUNTAMIENTO DE TERUEL** representado por la **Procuradora D^a. Asunción Lorente Bailo** y defendido por el **Letrado D. Miguel Ángel Pinedo Cestafé**.

ACTUACIÓN RECURRIDA: Decreto nº 3396/2023 desestimatorio del recurso contra el Decreto 2167/2024, que deja sin efecto la declaración responsable para la realización de obras para colocación de paneles solares en el inmueble de su propiedad sito en Carretera de San Blas pol



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Presentado en este Juzgado el escrito interponiendo el recurso contencioso-administrativo contra la resolución indicada en el encabezamiento de esta sentencia, se admitió a trámite, solicitando el expediente administrativo, mandando emplazar a las partes.

SEGUNDO.- Personadas las partes, en el plazo señalado al efecto, han presentado los escritos de demanda y de contestación a la misma, en los que se recogen las pretensiones que cada una sostiene en relación con el acto objeto de recurso y los fundamentos fácticos y jurídicos en que se apoyan.

Teniendo en cuenta las reglas para determinar la cuantía del recurso, previstas en los artículos 40 a 42 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ésta se fija en indeterminada.

Existiendo discrepancia sobre determinados hechos, se han practicado las pruebas propuestas por las partes y admitidas por este Juzgado, con el resultado que consta en los autos.

Terminada la práctica de las pruebas, cada parte ha formulado conclusiones, valorando el resultado de las pruebas practicadas en relación con el asunto que se enjuicia y pretensiones que sobre el mismo ejercen.

TERCERO.- Los presentes autos se han tramitado por procedimiento ordinario, habiéndose cumplido lo dispuesto en la LJCA y demás disposiciones complementarias y concordantes.

Firmado por:
MARIA ELENA MARCEN MAZA

Fecha: 02/09/2025 17:02

Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación:
<https://psp.justicia.aragon.es/SCDD/index.html>

CSV: 4421645001-c5730409ad00ad217d86d8042dee6da5VPb8AQ==

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se impugna el Decreto 2167/2024, confirmado en reposición por el Decreto nº 3396/2023, que deja sin efecto la declaración responsable para la realización de obras de colocación de paneles solares en el inmueble sito en Carretera de San Blas pol ***** , con base en el art 269.4 TRLUA 1/2024, que solo permite pequeñas reparaciones por seguridad e higiene. Y ello, porque no consta la concesión de licencia urbanística para la construcción del mismo, no ha quedado acreditada la condición de bien urbano en términos urbanísticos sino catastrales, ni la legalidad de la construcción.

La parte demandante suplica se dicte sentencia por la que se deje sin efecto la resolución recurrida, acordando la concesión de la licencia interesada, con condena en costas.

En síntesis, alega suficiencia de la documentación aportada para el otorgamiento de la declaración responsable relativa al otorgamiento de paneles solares, así como falta de motivación, pues el inmueble se inscribió en el Registro de la propiedad por sus anteriores propietarios, lo que implica que el Ayuntamiento ya fiscalizó los requisitos urbanísticos para la construcción e inscripción del inmueble, abonando el IBI.

La Administración demandada solicita la desestimación de la demanda y confirmación del acto recurrido, alegando que se trata de un edificio fuera de ordenación, en el que no están permitidas las obras pretendidas, de modernización.

SEGUNDO.- Es objeto de controversia la posibilidad de instalación de placas solares en edificios fuera de ordenación.

La falta de motivación alegada no concurre, como se constata de su mera lectura, sino que la parte demandante difiere de la argumentación jurídica del Decreto recurrido.

Firmado por: MARIA ELENA MARCEN MAZA	
Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación: https://psp.justicia.aragon.es/SCDD/index.html	Fecha: 02/09/2025 17:02
CSV: 4421645001-c5730409ad00ad217d86d8042dee6da5VPb8AQ==	

Firmado por:
MARIA ELENA MARCEN MAZA

Fecha: 02/09/2025 17:02

Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación:
<https://psp.justicia.aragon.es/SCDD/index.html>

CSV: 4421645001-c5730409ad00ad217d86d8042dee6da5VPb8AQ==

Así, la parte demandante niega que el edificio esté fuera de ordenación. Sostiene que el inmueble se inscribió en el Registro de la propiedad por su anterior propietario, constando la certificación de obra nueva en la que se hacía constar que la vivienda cuenta “ ... *con las necesarias licencias administrativas y asesoramientos técnicos* ...”, lo que implica que el Ayuntamiento ya fiscalizó los requisitos urbanísticos para la construcción e inscripción del inmueble, según el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que para inscribir la declaración de obra nueva terminada exige como requisito, además de la certificación expedida por técnico competente sobre terminación de la obra de conformidad con la descripción de ésta en el proyecto que haya sido objeto del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística y del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios, el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable.

Pues bien, la escritura de obra nueva data de 4 de abril de 1990 y refiere tres construcciones independientes y una balsa. Es, por tanto, una escritura anterior a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. Con anterioridad a la citada Ley 8/1990 bastaba la mera declaración de la existencia de una edificación, como dato descriptivo, para su acceso al Registro de la Propiedad, y solo a partir de la misma, se exigió la aportación de la preceptiva licencia de obras, y la acreditación de la adecuación de la obra al proyecto aprobado por tal licencia, dentro de la constante evolución del sistema legal de control registral cada vez más exhaustivo de la legalidad urbanística del objeto edificado y del uso previsto.

Firmado por:
MARIA ELENA MARCEN MAZA

Fecha: 02/09/2025 17:02

Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación:
<https://psp.justicia.aragon.es/SCDD/index.html>

CSV: 4421645001-c5730409ad00ad217d86d8042dee6da5VPb8AQ==

Por otra parte, de la prueba practicada en sede judicial, consta una licencia de 5 de septiembre de 1974, tras la solicitud, por el anterior propietario, de *“legalización de una caseta fin de semana”* con superficie de 54,40 m² construidos y de una sola planta, pero tanto del informe municipal y su fotografía, como de la testifical del SR. *****, resulta la existencia de dos viviendas, una de 47 m² y otra de 32 m².y un porche de 6 metros cuadrados en la parcela, lo que supone un exceso de edificación.

Como razona el informe municipal, EEJE 24:

“Según el planeamiento vigente en el momento de la construcción (1965), esta se encuentra en suelo de “Reserva Urbana”. Constituye el suelo de reserva urbana, los terrenos comprendidos en el Plan General de Ordenación con destino a ser urbanizados en el futuro y que no merezcan la calificación de suelo urbano ni rústico. Para la construcción de un edificio se exigía un desarrollo pormenorizado mediante Plan Parcial de Ordenación, que no fue redactado.

Según el vigente PGOU del año 1985 se trata de un Suelo Urbanizable No Programado (SUZNP).

Se trata de un área pendiente de ordenación mediante Plan Parcial, previa delimitación del ámbito de suelo urbanizable programado.

Según el artículo 33 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente plan parcial, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico. Según el artículo 34 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, para autorizar edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable genérico, se deberán dar las siguientes circunstancias:

- *Que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población.*
- *Una sola edificación por parcela.*
- *Superficie de la vivienda no debe rebasar los 300 m².*
- *Superficie mínima de parcela de 10.000 m².*

No se cumplen los requisitos necesarios para poder autorizar una edificación destinada a vivienda unifamiliar, por cuanto existe posibilidad de formación de núcleo de población por la existencia de dos o más

Firmado por:
MARIA ELENA MARCEN MAZA

Fecha: 02/09/2025 17:02

Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación:
<https://psp.justicia.aragon.es/SCDD/index.html>

CSV: 4421645001-c5730409ad00ad217d86d8042dee6da5VPb8AQ==

edificaciones residenciales en un círculo con un radio de 150 m, la existencia de varias edificaciones en la parcela y la superficie de parcela es de 1.124 m².

La parcela mínima es de 2.500m² para la construcción de edificaciones con otros usos.”

Por tanto, se ha de concluir, coincidiendo con el técnico municipal, el incumplimiento del planeamiento, presumiendo como fecha de finalización de las obras las de comprobación de tal circunstancia en 1977, tratándose de obras que, en la actualidad, no pueden ser legalizadas.

Por todo ello, el edificio se halla fuera de ordenación en los términos del artículo 82 del Decreto-Legislativo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. (Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio) que dispone: “1. *Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación.*

2. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la seguridad y la conservación del inmueble.”

Como dispone el artículo 269.4 TRLUA 4. “*El mero transcurso del plazo a que se refiere el apartado primero no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la trasgresión del ordenamiento urbanístico, obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido, pero sí las pequeñas reparaciones exigidas por razones de seguridad e higiene.”*

En consecuencia, el régimen de obras que pueden autorizarse en este tipo de edificaciones está taxativamente previsto y se limita a las obras exigidas por salubridad, seguridad, conservación o

Firmado por:
MARIA ELENA MARCEN MAZA

Fecha: 02/09/2025 17:02

Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación:
<https://psp.justicia.aragon.es/SCDD/index.html>

CSV: 4421645001-c5730409ad00ad217d86d8042dee6da5VPb8AQ==

accesibilidad. Ninguna de tales características es aplicable al caso. La instalación de placas fotovoltaicas no es necesaria para ninguna finalidad de las definidas en la Ley, sino que simplemente implica una modernización, con mayor aprovechamiento del inmueble y de la finca en la que se halla, con un incremento de su valor al mejorar su eficiencia energética, habiéndose presentado una mera declaración responsable sin referencia al carácter provisional de la edificación en caso de expropiación.

En definitiva, la demanda ha de desestimarse.

TERCERO.- De conformidad a lo dispuesto en el artículo 139.1 de la LRJCA, no se infieren méritos para hacer expresa imposición de las costas causadas, a la vista de las dudas de hecho y de derecho que el caso suscita .

FALLO

DESESTIMAR EL PRESENTE RECURSO INTERPUESTO POR LA PROCURADORA SRA. PÉREZ FORTEA, EN LA REPRESENTACIÓN QUE OSTENTA, Y, EN CONSECUENCIA:

PRIMERO: DECLARAR SER CONFORME A DERECHO LA ACTUACIÓN RECURRIDA.

SEGUNDO: NO HACER EXPRESA IMPOSICIÓN DE LAS COSTAS DEL PRESENTE RECURSO.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma es recurrible en apelación (artículo 81 LJCA).

Conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ, para la interposición del recurso de apelación deberá constituirse un depósito de 50 euros en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este órgano judicial, abierta en la entidad bancaria Santander, Cuenta nº 4261000093013424 debiendo indicar en el campo concepto, la indicación

Firmado por:
MARIA ELENA MARCEN MAZA

Fecha: 02/09/2025 17:02

Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación:
<https://psp.justicia.aragon.es/SCDD/index.html>

CSV: 4421645001-c5730409ad00ad217d86d8042deed6da5VPb8AQ==

recurso seguida del Código "22 Contencioso-Apelación". Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria deberá incluir tras la cuenta referida, separados por un espacio con la indicación "recurso" seguida del "código 22 contencioso apelación". Si efectuare diversos pagos en la misma cuenta deberá especificar un ingreso por cada concepto, incluso si obedecen a otros recursos de la misma o distinta clase, indicando en el campo de observaciones la fecha de la resolución recurrida utilizando el formato dd/mm/aaaa. Quedan exentos de su abono en todo caso, el Ministerio Fiscal, el Estado, las Comunidades Autónomas, las Entidades Locales y los Organismos Autónomos dependientes, debiéndose acreditar, en su caso, la concesión de la justicia gratuita.

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

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.