



El TSJC informa

Rechazado el recurso de CEOE para que el Ayuntamiento de Santander reconozca su local de formación en Campogiro

- El TSJC respalda al consistorio santanderino en su negativa a levantar acta de una edificación en la que se han ejecutado obras ilegales

Santander, 11 de julio de 2014.-

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria ha rechazado el recurso presentado por CEOE-CEPYME Cantabria contra la sentencia del Juzgado que le denegó el derecho a obtener un acta previa del edificio de Campogiro que la patronal destina a formación.

De esta forma, confirma la negativa del Ayuntamiento de Santander de levantar esa acta previa sobre un edificio que se encuentra fuera de ordenación y en el que se han llevado a cabo unas obras sin licencia y que incrementan el valor del mismo.

El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº1 de Santander ya rechazó en octubre del pasado año el recurso de la patronal contra la negativa del Ayuntamiento. En su sentencia, el juez advertía que "tanto las obras de acondicionamiento como una previa ampliación ya se ejecutaron sin licencia, por lo que son obras ilegales".

"En relación a la posible legalización, lo que las partes actoras buscan es la vía de conseguirla mediante el acta", razonaba el magistrado del Juzgado, que entendía que al pretender obtener el acta previa "se actúa a prevención y con la intención de obtener la legalización futura de las obras".

La Sala confirma la decisión que en su momento tomó el Juzgado, y en una sentencia notificada recientemente reitera los argumentos del juez.

"La finalidad de la solicitud del acta no es, como alegan los recurrentes, dejar constancia de la situación del edificio con carácter previo a la realización de las obras, sino que, como se argumenta en la sentencia, las obras de acondicionamiento y ampliación se ejecutaron sin licencia, por lo



que son ilegales y se busca con el acta su legalización”, señala la resolución de la Sala.

Imposible valorar el edificio después de ejecutar las obras

La legislación vigente permite ejecutar obras en las edificaciones fuera de ordenación siempre y cuando se haya levantado acta previa en la que se valore el inmueble con anterioridad a esas mejoras.

La razón de esta valoración previa está en que cuando llegue el momento de expropiar –son edificaciones fuera de ordenación cuyo destino natural es la desaparición- la indemnización sea acorde con el valor anterior del inmueble y ello no suponga un coste mayor para la comunidad.

En este caso, las obras de ampliación y mejora en el edificio de Campogiro ya se han ejecutado.

Como señala la Sala en su sentencia, “dado que ya están realizadas unas obras que incrementan sustancialmente el volumen del edificio, resulta procedente su denegación –el acta previa-, porque sería no ya difícil sino imposible calcular el valor una vez se había actuado sobre el edificio”.

Por todo ello, la Sala desestima el recurso de apelación y condena en costas a los apelantes: la Fundación Formación CEOE-CEPYME Cantabria, como arrendataria, y los propietarios del inmueble.