



**TRIBUNAL DE INSTANCIA  
SECCION DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO  
PLAZA Nº 1  
CARTAGENA**

SENTENCIA: 00137 / 2026

PLAZA DOCTOR VICENTE GARCIA MARCOS, 3-BAJO  
**Teléfono:** 0034968506838  
**Correo electrónico:** CONTENCIOSO1.CARTAGENA@JUSTICIA.ES

SERVICIO COMÚN TRAMITACION CIVIL, SOCIAL Y CONTENCIOSO - CARTAGENA  
**Teléfono:** 0034968326239  
**Correo Electrónico:** SCT.AREACIVILSOCCA.CARTAGENA@JUSTICIA.ES

Equipo/usuario: AMI  
Modelo: N11600 SENTENCIA ART 67 Y SS LRJCA

**N.I.G:** 30016 45 3 2021 0000836  
**Procedimiento:** PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000849 / 2021 /  
**Sobre:** ADMINISTRACION LOCAL  
**De D/Dª:** CONSTRUCCIONES LEANDRO VIDAL, S.L.  
**Abogado:** MIGUEL ANGEL POUGET BASTIDA  
**Procurador D./Dª:** MARIA MAGDALENA FAZ LEAL  
**Contra D./Dª** EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA  
**Abogado:** FRANCISCO PAGAN MARTIN-PORTUGUES  
**Procurador D./Dª** EVA ESCUDERO VERA

**SENTENCIA Nº 137**

**PROCEDIMIENTO:** Procedimiento Ordinario 849/2021

**OBJETO DEL JUICIO:** URBANISMO

**MAGISTRADO-JUEZ:** D. Fernando Romero Medel.

**PARTE DEMANDANTE:** CONSTRUCCIONES LEANDRO VIDAL S.L.  
**Letrado:** D. Miguel Ángel Pouguet Bastida.  
**Procuradora:** Dª. Magdalena Faz Leal.

**PARTE DEMANDADA:** EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTAGENA.  
**Letrada:** Dª. Susana Morales Saura.  
**Procurador:** Dª. Eva Escudero Vera.

En Cartagena, a 1 de septiembre de 2026.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** En este Juzgado (ahora Sección Contenciosa) se recibió recurso contencioso administrativo interpuesto en nombre y representación de CONSTRUCCIONES LEANDRO VIDAL S.L. contra el "Decreto de 14-12-2021, dictado por la Coordinadora de





Urbanismo del Ayuntamiento de Cartagena en el expediente DRAC 2020/40, que acompaño como documento 4, desestimatorio del recurso formulado contra Decreto de 27-10-2021 del mismo órgano, que también se impugna y acompaña como documento 5, por el que se declaran no cumplidos los requisitos de la declaración responsable y no habilitado para el ejercicio de la actividad de oficina y almacén de materiales de construcción.”.

Admitido a trámite el recurso, fue recibido el expediente administrativo, y la parte actora formalizó la demanda en la que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando a este juzgado que dictara: "sentencia acordando la anulación de los mismos y reconociendo el derecho de mi mandante a la habilitación para el mantenimiento y ejercicio de la actividad de oficina y almacén para el comercio de materiales de construcción que viene desempeñando en las instalaciones existentes en la parcela [REDACTED], sita en carretera del cementerio de San Antón, con condena de la Administración al respeto del mismo y a las costas del proceso.”.

**SEGUNDO.-** Efectuado traslado de la demanda a la Administración demandada, ésta se opuso al recurso e interesó que se dictara "sentencia en la que, se declare la inadmisión y/o desestimación de todas las pretensiones del recurrente, y la confirmación de los actos administrativos impugnados al ser los mismos ajustados a Derecho, con expresa imposición de costas al recurrente, conforme establece el artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción”.

Tras lo anterior se fijó la cuantía del procedimiento en indeterminada, por decreto de 19 de febrero de 2024, y se aprobó la prueba que consta en el auto de 26 de febrero de 2024, en el que señaló vista para el día 27 de mayo de 2025.

**TERCERO.-** La vista de prueba tuvo lugar en la fecha indicada, tras la cual se dictó providencia señalando vista de conclusiones orales para el día 12 de mayo de 2026. No obstante, esta última providencia fue recurrida en reposición, siendo estimado el recurso por auto de 5 de junio de 2025, que dio traslado a la parte actora para que presentara sus conclusiones por escrito en un plazo de diez días.

Sin embargo, por auto de 29 de octubre de 2025 se acordó que se requiriese al Ayuntamiento de Cartagena para que, en un plazo de 15 días, aportara copia de cualquier de licencia de obras o autorización de actividad relativa a dicha finca que constara presentada en sus archivos con anterioridad al Plan general de 1987 de conformidad con lo acordado en el auto de prueba de 26 de febrero de 2024, y tras su resultado, se diera traslado a la parte actora para que formulara sus conclusiones en un plazo de 10 días.





Este requerimiento fue atendido por el Ayuntamiento de Cartagena el 22 de enero de 2026, y tras el preceptivo traslado, la parte actora presentó sus conclusiones el 6 de marzo de 2026, y, de nuevo, tras el preceptivo traslado, el Ayuntamiento hizo lo propio el 31 de marzo de 2026.

Finalmente, el presente procedimiento quedó visto para sentencia por providencia de 12 de mayo de 2026.

**CUARTO.-** En el presente procedimiento se han observado, en esencia, todas las prescripciones legales, excepto el plazo para dictar sentencia debido a la carga de trabajo que soporta esta Sección Contenciosa.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** OBJETO DEL RECURSO Y ALEGACIONES DE LAS PARTES.-

**Es objeto del presente recurso contencioso-administrativo:**

*"Decreto de 14-12-2021, dictado por la Coordinadora de Urbanismo del Ayuntamiento de Cartagena en el expediente DRAC 2020/40, que acompaño como documento 4, desestimatorio del recurso formulado contra Decreto de 27-10-2021 del mismo órgano, que también se impugna y acompaña como documento 5, por el que se declaran no cumplidos los requisitos de la declaración responsable y no habilitado para el ejercicio de la actividad de oficina y almacén de materiales de construcción."*

**Alega el recurrente los siguientes extremos que, a diferencia de lo que se hace en los innecesariamente extensos escritos de demanda y conclusiones, pasamos a relacionar de forma sintética, resumida y ordenada, para su mejor comprensión:**

*.- Que no existe la desviación procesal alegada en la contestación a la demanda del Ayuntamiento de Cartagena.*

*.- Que el Decreto de 14 de diciembre de 2021 es nulo por falta de competencia del órgano que los dictó al infringir el artículo 9 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, ya que el Decreto de 27 de octubre de 2021 advertía en su Fundamento de Derecho 2º «Competencia; La Coordinadora de Urbanismo, es el órgano competente en virtud de las atribuciones que le confiere el Decreto de Alcaldía de Organización Municipal de 12 de junio de 2021 y Acuerdo de Junta de Gobierno de ratificación y refundido de delegación de competencias de 17 de junio de 2021».*

Sin embargo, el anterior Acuerdo de JGL de 17 de junio de 2021 fue publicado con posterioridad al Decreto de 27 de octubre de 2021, en concreto, en el BORM de 24 de noviembre de 2021.

Además, de las competencias atribuidas por el artículo 127 LRRL 7/1985, delegaba en la Coordinadora de Urbanismo la siguiente y en los siguientes términos:





"4. Resolución de expedientes de licencia de actividad, modificación de actividades e instalaciones y cambios de titularidad, declaración responsable o comunicación previa, según la regulación establecida en la legislación estatal y autonómica, como es la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de protección ambiental integrada de la Región de Murcia, en su redacción dada por la Ley 2/2017, de 13 de febrero, de medidas urgentes para la reactivación de la actividad empresarial y del empleo a través de la liberalización y de la supresión de cargas burocráticas (B.O.R.M. 16 febrero).

*Segundo.- Régimen de las delegaciones que se otorgan*

1.- El ejercicio de estas competencias incluye la facultad de resolver mediante actos administrativos que afecten a terceros y la resolución de los recursos administrativos que se interpongan frente a los mismos."

Lo anterior vulnera precisamente lo establecido en el artículo 9.2.c) de la Ley 40/2015 que establece que "En ningún caso podrán ser objeto de delegación las competencias relativas a la resolución de recursos en los órganos administrativos que hayan dictado los actos objeto de recurso.", de modo que la Coordinadora de Urbanismo delegada no podía resolver, como hizo mediante Decreto 14 de diciembre de 2021, el recurso administrativo formulado contra su propio Decreto de 27 de octubre de 2021 dictado también por delegación, por prohibirlo el artículo 9.2.c) de la Ley 40/2015.

.- Que los Decretos de 27 de octubre de 2021 y 14 de diciembre de 2021 son nulos porque se basan en el supuesto de hecho de normas que en este caso no concurren como son los de nueva edificación y obras de los arts 89, 99 y 111 LOTURM 13/2015, y en cambio dejan de aplicar la norma aplicable al supuesto de hecho que sí concurre en este caso que es el de los artículos 112 y 278 LOTURM 13/2015, 48.a) TRLS 7/2015 y la norma 008 del Plan General, como es el mantenimiento del uso de la edificación patrimonializada por su alineación lícita debido a que obtuvo licencia en 1979, a pesar de que quedó fuera de ordenación tras la aprobación del Plan General de 1987, pues la actividad comercial que se viene ejerciendo, venta al por menor de materiales de construcción, desde entonces (desde 1981 con alta censal en IVA desde el 1 de enero de 1986) es compatible con el uso terciario del planeamiento aprobado, y además la prohibición de uso de un inmueble declarado fuera de ordenación puede ser objeto de indemnización.

A lo anterior se debe añadir que se trata de una actividad liberalizada exenta de licencia y de calificación ambiental al estar incluida en el título I y el epígrafe 653.4 del Anexo de la Ley 12/2012, con la ampliación recogida en el capítulo II del título II y el anexo de la Ley regional 8/2014, de 21 de noviembre, de medidas tributarias, de simplificación administrativa y en





materia de función pública, como además así lo afirmó la Sentencia nº 205 de 22 de noviembre de 2019 de este Juzgado, de modo que su control ambiental se lleva a cabo por el órgano municipal, únicamente, a través de la respectiva declaración responsable ambiental, conforme a lo dispuesto en el Anexo II y los artículos 72 y 73 de la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada, sin que sean de aplicación los artículos 138 y 139 como dice el Decreto recurrido de 14 de diciembre de 2021.

Es decir, la Administración pretende aplicar aquí el régimen legal que exige para la autorización de las nuevas obras e instalaciones y los nuevos usos en este tipo de suelo, esto es: primero, debe obtenerse autorización para dichas obras e instalaciones, con carácter provisional; y después, presentar la comunicación con declaración responsable para la actividad exenta de licencia a implantar ex novo en las mismas.

Y lo anterior cuando en realidad la legislación vigente en materia urbanística ampara la conservación, incluidas la reparaciones necesarias para el mantenimiento de las edificaciones fuera de ordenación y por tanto de su uso durante toda su vida útil, sin distinción entre la clase de suelo donde estén erigidas, e incluso permite nuevas licencias, de obras y de usos, imponiéndose en este último caso la renuncia al incremento de valor, pero sólo para el caso de obras de ampliación o reforma, lo cual no ocurre aquí ya que a través de la declaración responsable sólo se pretendía continuar con el ejercicio de actividad sin obra alguna.

En conclusión, que aunque el cerramiento y las alineaciones autorizadas en su día fueran disconformes con el planeamiento posterior y se hubiera extraviado la licencia otorgada entonces para la oficina y almacén existentes en 1987 o, incluso si se careciera de ella, dado que las edificaciones quedaron patrimonializadas y sujetas al régimen de fuera de ordenación previsto antes en el artículo 60 del TRLS de 1976 y en la norma 008 del PGMOU, hoy en el artículo 112 de la Ley 13/2015 y 48.a del RDLeg. 7/2015, no puede exigírseles la renuncia a su valor para el mantenimiento del uso implantado antes del planeamiento, como si de nuevas obras posteriores al mismo se tratasen.

.- Que debido a que la Declaración Responsable se presentó el 13 de marzo de 2020 y fue inadmitida el 27 de octubre de 2021 (excediendo con creces los plazos de resolución de la Ley 4/2009), operó el silencio positivo amparado en la legislación estatal de libre acceso a las actividades de servicios (Directiva 2006/123/CE y Ley 17/2009).

.- Que los Decretos recurridos adolecen de una defectuosa motivación en el ejercicio de la potestad reglada de gestión e intervención urbanística al infringir los principios generales de actuación de la Administración municipal porque la denegación de la habilitación es desproporcionada, lesiva, inadecuada y no respeta el ordenamiento jurídico con vulneración de los





artículos 9.2 y 3 y 103 de la Constitución, 4, 5, 13.1, 20.1.b, 25, 35.3 y 48.a del RDLeg 7/2015, 35.1.a) e i) y 88 de la Ley 39/2015, 4 de la Ley 40/2015, 6 y 18 de la Ley 7/1985 y los artículos 5, 8, 9.3 y 4, 96.1, 114, 115.3, 259.1, 268.2 de la Ley regional 13/2015 y de la doctrina constitucional de SSTC 66/1995, 125/1994, FJ 2; 48/1995 FJ 2 A y 76/1996, FJ 2.

**Frente a la antedicha reclamación el Exmo. Ayuntamiento de Cartagena alega,** básicamente, y de forma resumida:

.- Que la parte actora incurre en desviación procesal al solicitar en la demanda la nulidad del Decreto 14 de diciembre de 2021 por falta de competencia del órgano que los dictó e infracción del art. 9.2 c) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, al incurrir en prohibición legal para resolver, por delegación, el recurso formulado por la misma Coordinadora, también por delegación; así como Anulabilidad del Decreto de 27/10/2021 por falta de efectividad de delegación al no existir en esa fecha publicación alguna de la delegación de competencias de la Junta de Gobierno Local Municipal en el órgano Coordinador de Urbanismo creado en 2019.

Y ello porque se trata de nuevas pretensiones y objetos de debate, no alegados en vía administrativa, esto es, que no estaban incluidos en el escrito de alegaciones, ni en el Recurso de Reposición y, por ende, causantes de indefensión, al verse privado el Ayuntamiento de toda posibilidad de pronunciarse sobre tales extremos.

.- Que para el ejercicio de la actividad económica declarada, y sin perjuicio de la patrimonialización de la construcción alegada y la situación de fuera de ordenación, o de norma, en la que se encuentra la edificación, el suelo en el que se ubica es suelo urbanizable no programado pendiente de desarrollar, y por lo tanto, y en tanto no se desarrolle con el cumplimiento de los procedimientos y con las garantías establecidas en la Ley del Suelo, le es aplicable el art. 89.3 de la LOTURM 13/2015, que establece: "Podrán admitirse usos y obras provisionales, con las condiciones y requisitos establecidos en esta ley, siempre que no se incumplan los plazos establecidos en el planeamiento para la urbanización o edificación".

Por tanto, son de plena aplicación el artículo 138.2 de la Ley 4/2009 de Protección Ambiental: "No se puede entender obtenida la licencia de actividad ni las autorizaciones ambientales autonómicas por el mero ejercicio a lo largo del tiempo, la tolerancia de los órganos públicos competentes, el pago de tasas u otros tributos, o la obtención de la licencia urbanística o de autorizaciones sustantivas o sectoriales exigibles al amparo de otras normas."; y el artículo 139.1 del mismo texto legal: "1. Los procedimientos para la legalización de actividades e instalaciones serán los previstos para el





*otorgamiento de las autorizaciones ambientales autonómicas y para la licencia de actividad, según corresponda.”.*

*.- Que en relación al silencio administrativo positivo alegado, el mismo no es aplicable a la figura de la declaración responsable, ya que el silencio administrativo es la estimación o desestimación tácita que la ley anuda al silencio de la Administración respecto de la petición de un ciudadano, una vez transcurrido el plazo legalmente establecido, y teniendo en cuenta que, en las declaraciones responsables, es el interesado el que declara el cumplimiento de la normativa, y no requiere de autorización previa para el ejercicio de su actividad, no es necesario recurrir a la ficción jurídica del silencio administrativo, siendo el administrado quien asume las responsabilidades del incumplimiento. Además, el art. 74.1 de la Ley 4/2009 de Protección Ambiental Integrada establece que “Con el fin de verificar el cumplimiento de los requisitos que la normativa aplicable exige para el ejercicio de la actividad, el ayuntamiento podrá realizar en cualquier momento la comprobación documental de la declaración responsable, así como, comprobaciones físicas mediante visitas a la instalación.”.*

*.- Que los actos recurridos están suficientemente motivados en los términos exigidos por la normativa aplicable y la jurisprudencia ya que han permitido a la entidad recurrente conocer las razones que han llevado a la Administración a adoptar su decisión y ello a su vez le ha permitido la defensa de sus intereses en los términos que ha creído conveniente.*

#### **SEGUNDO. - RESOLUCIÓN DE LA CONTROVERSIA.-**

*Antes de entrar en el nudo gordiano de la controversia aquí planteada debemos rechazar la desviación procesal alegada por el Ayuntamiento de Cartagena por haber introducido la actora un nuevo motivo de impugnación como es la falta de competencia de la Coordinadora de Urbanismo para dictar las resoluciones recurridas por infracción del artículo 9 de la Ley 40/2015, ya que, como declara de forma clara y concisa la STSJ de Murcia nº 118/2024, de 7 de marzo “no estamos ante un supuesto de desviación procesal puesto que no es una pretensión nueva sino la alegación de un nuevo motivo de impugnación que no quedan limitados a los que se expusieran en vía administrativa.”, sin que las pretensiones en vía administrativa y vía judicial en este caso sean distintas, ya que en ambas instancias se solicitó la anulación del Decreto de 27 de octubre de 2021 por no admitir la declaración responsable presentada como título habilitante para la legalización de la actividad pretendida y exigir con carácter previo una licencia municipal de uso provisional.*

*En este caso debemos partir del hecho de que en las resoluciones recurridas (y por ende en la contestación que se*



remite a la fundamentación de las anteriores resoluciones) en ningún momento se ponen en entredicho una serie de cuestiones que estimamos de especial relevancia a la hora de decidir el presente pleito, como son: que efectivamente existe la edificación en la que la actora ejerce la actividad para la que solicitó la legalización a través de la declaración responsable presentada en marzo de 2020, que las medidas de dicha edificación son las señaladas por la entidad actora, que la actividad que se pretende legalizar se ejerce en esa edificación desde los años 80, que esa edificación obtuvo la correspondiente licencia de obra en 1979 a través del documento aportado por la actora con su demanda como número 16 y que no pretende la realización de ningún tipo de obra sino que el edificio se mantenga en su estado actual mientras desarrolla la actividad comercial minorista y hasta que se ejecute el Plan Parcial, y que esa actividad no es contraria a los usos permitidos por el planeamiento tras la aprobación del PGOU de 1987 y el Plan Parcial del año 2009 aún no desarrollado, de modo que las únicas razones en las que se funda el Ayuntamiento de Cartagena para no admitir la declaración responsable presentada son exclusivamente "no solo que la edificación se encuentra fuera de norma, sino que se encuentra ubicada en un suelo urbanizable no programado pendiente de desarrollar, por lo que le es de aplicación el art. 89.3 de la Ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, debiendo de tener autorizado el uso provisional con carácter previo a la presentación de la declaración responsable de actividad."

Por tanto, en realidad la cuestión controvertida se reduce a resolver si es necesaria una licencia de uso provisional previa a la declaración responsable, o basta con ésta última, para la legalización de la actividad (venta al por menor de materiales de construcción y oficina) que se desarrolla en un edificio que no es controvertido que se halla fuera de ordenación.

Pues bien, para resolver esta cuestión debemos partir del artículo 112 LOTURM 13/2015 que establece en su apartado 1 **"Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico que resultaren sustancialmente disconformes con las determinaciones del mismo serán considerados fuera de ordenación."**, en su apartado 4 **"No obstante, cuando no se dificulte la ejecución de las determinaciones previstas en el planeamiento, podrán admitirse usos, obras o instalaciones de carácter provisional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior."**, y en su apartado 5 que **"Las edificaciones o instalaciones que incumplan alguna condición normativa pero no sean consideradas fuera de ordenación conforme a lo señalado en los apartados anteriores, serán consideradas fuera de norma, pudiendo admitirse, además de lo señalado en el apartado anterior, mediante el procedimiento que corresponda según la clase de suelo, usos, actividades económicas y obras de ampliación, mejora y reforma que no agraven el aspecto normativo que**



determinó dicha disconformidad, sin que estas obras incrementen el valor a efectos de expropiación.”.

Por su parte, el artículo 111 establece:

“1. Sin perjuicio de lo dispuesto en este título para cada clase y categoría de suelo, **podrán admitirse, en los supuestos señalados, usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial, la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico con tal carácter, y se consideren compatibles con la ordenación por no dificultar su ejecución, y siempre que se justifique su necesidad y su carácter no permanente,** atendidas las características técnicas de las mismas o la temporalidad de su régimen de titularidad o explotación.

3. **El titular deberá comprometerse a la suspensión del uso o demolición de las obras e instalaciones cuando el ayuntamiento, motivadamente, lo solicite,** renunciando expresamente a ser indemnizado. En la licencia municipal se hará constar el carácter provisional de la misma y, en su caso, el plazo señalado para su caducidad, lo que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

4. Para asegurar el cumplimiento de esta limitación y garantizar la reposición del suelo a su estado anterior u original, se exigirá depósito o aval en cuantía suficiente.”.

Por tanto, con arreglo a estos preceptos no cabe duda de que es posible la legalización provisional de la actividad de oficinas y venta de materiales de construcción pretendida por la entidad actora, ya que, como hemos dicho, el uso de la edificación pretendido no es controvertido que es incluso compatible con el planeamiento vigente.

Lo anterior es plenamente acorde con la jurisprudencia del Tribunal Supremo según la cual <<El Tribunal Supremo admite usos amparados en la anterior normativa y no contemplados en la vigente, con la limitación de que con el uso autorizado no se impida o dificulte la ejecución del planeamiento (sentencias de 11 de febrero de 1989 y 14 de junio de 1994), asimilando los usos en fuera de ordenación a los que se autorizan, a pesar de su disconformidad con el ordenamiento jurídico, mediante licencias provisionales: **"Los edificios e inmuebles construidos y declarados fuera de ordenación como consecuencia de la modificación del planeamiento urbanístico mantienen en tanto no se ejecute o impida el desarrollo de las nuevas previsiones potencialmente el uso autorizable según la normativa anterior por aplicación analógica del artículo 60 de la Ley del Suelo ... La imperatividad de los planes de urbanismo ... debe interpretarse en sentido acorde con la finalidad del ordenamiento, sin restringir el uso de las construcciones preexistentes acordes con la normativa anterior**



que no impida o dificulte la ejecución del planeamiento; ya que de entender inadecuado el uso permitido por la anterior ordenación se inferiría una lesión al derecho de propiedad no justificado por las exigencias dimanantes de la modificación introducida por el nuevo planeamiento" (sentencia de 11 de febrero de 1989)>> (STSJ de Galicia nº 1249/2011, de 22 de diciembre).

Ahora bien, en el presente caso nos encontramos con que la actividad es la venta al por menor de materiales de construcción en un almacén de 256 m<sup>2</sup> y oficinas de 83 m<sup>2</sup> (339 m<sup>2</sup> en total), por lo que en este caso entra en juego la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios, de la cual tenemos que citar los siguientes preceptos:

.- artículo 2.1: **"Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las actividades comerciales minoristas y a la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de esta Ley, realizados a través de establecimientos permanentes, situados en cualquier parte del territorio nacional, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 750 metros cuadrados";**

.- artículo 3. Inexigibilidad de licencia:

**"1. Para el inicio y desarrollo de las actividades comerciales y servicios definidos en el artículo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones o entidades del sector público la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la posibilidad misma de la apertura del establecimiento correspondiente.**

**2. Tampoco están sujetos a licencia los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios. En estos casos será exigible comunicación previa a la administración competente a los solos efectos informativos.**

**3. No será exigible licencia o autorización previa para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.**

**4. La inexigibilidad de licencia que por este artículo se determina no regirá respecto de las obras de edificación que fuesen precisas conforme al ordenamiento vigente, las cuales se seguirán regulando, en cuanto a la exigencia de licencia previa, requisitos generales y competencia para su otorgamiento, por su normativa correspondiente."**





.- artículo 4. Declaración responsable o comunicación previa:

"1. Las licencias previas que, de acuerdo con los artículos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, o bien por comunicaciones previas, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

2. La declaración responsable, o la comunicación previa, deberán contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite y del proyecto cuando corresponda.

3. Los proyectos a los que se refiere el apartado anterior deberán estar firmados por técnicos competentes de acuerdo con la normativa vigente.

4. Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la misma actividad o en el mismo local en que ésta se desarrolla, las declaraciones responsables, o las comunicaciones previas, se tramitarán conjuntamente.";

.- artículo 5. Sujeción al régimen general de control.

"La presentación de la declaración responsable, o de la comunicación previa, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para el ejercicio material de la actividad comercial, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones del establecimiento a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas, de comprobación, inspección, sanción, y en general de control que a la administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

En el marco de sus competencias, se habilita a las entidades locales a regular el procedimiento de comprobación posterior de los elementos y circunstancias puestas de manifiesto por el interesado a través de la declaración responsable o de la comunicación previa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre."





Estos preceptos deben ponerse en relación con lo establecido en el artículo 72.1 LPAI 4/2009, que dispone:

**"Para el ejercicio de las actividades incluidas en el título I y el anexo de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, ampliadas por las recogidas en el capítulo II del título II y el anexo de la Ley regional 8/2014, de 21 de noviembre, de medidas tributarias, de simplificación administrativa y en materia de función pública, bastará la presentación de la declaración responsable regulada en estas leyes, con la manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente, incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite y del proyecto cuando corresponda."**

Pues bien, si vamos al anexo de la Ley 12/2012 en su Epígrafe 653.4 figura como actividad incluida en su ámbito de aplicación "Comercio al por menor de materiales de construcción y de artículos y mobiliario de saneamiento".

De todos estos preceptos y la jurisprudencia citada se concluye que en este caso concurren los requisitos necesarios para que el título habilitante necesario para la legalización de la actividad de venta al por menor de materiales de construcción y oficina sea la declaración responsable y no una licencia de uso provisional, ya que nos encontramos ante un establecimiento permanente de menos de 750 m2 que obtuvo su correspondiente licencia de obras en 1979 pero que por mor del PGOU de 1987 quedó fuera de ordenación, y en el que desde antes de esa fecha se desarrolla la actividad de venta al por menor de materiales de construcción y de oficina, por lo que dicho uso debe pasar a ser meramente provisional en tanto no se ejecute el Plan Parcial de 2009. Con lo cual, procede la estimación íntegra de la demanda, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda ejercer las facultades de inspección que hemos visto que la ley le atribuye a efectos de comprobar el acomodo de las condiciones de la actividad a la normativa aplicable en cada momento, sin necesidad de entrar a conocer de ninguna otra cuestión.

### **TERCERO. - COSTAS. -**

Conforme al artículo 139 LJCA 29/1998, dada las serias dudas de derecho por cuanto el artículo 112.4 LOTURM 13/2015 referente al régimen de fuera de ordenación o de norma se remite a lo dispuesto en el artículo 111 para la autorización de usos provisionales que exige licencia municipal en su apartado 3º, se opta por la no imposición de costas a ninguna de las partes, de modo que cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,



## FALLO

**ESTIMO el recurso contencioso administrativo** interpuesto por la representación de CONSTRUCCIONES LEANDRO VIDAL S.L. contra el "Decreto de 14-12-2021, dictado por la Coordinadora de Urbanismo del Ayuntamiento de Cartagena en el expediente DRAC 2020/40, que acompaño como documento 4, desestimatorio del recurso formulado contra Decreto de 27-10-2021 del mismo órgano, que también se impugna y acompaña como documento 5, por el que se declaran no cumplidos los requisitos de la declaración responsable y no habilitado para el ejercicio de la actividad de oficina y almacén de materiales de construcción."; declaro dichas resoluciones contrarias a derecho y las anulo; y **en consecuencia declaro el derecho de la actora a la habilitación para el mantenimiento y ejercicio de la actividad de oficina y almacén para el comercio de materiales de construcción que viene desempeñando en las instalaciones existentes en la parcela 000701300XG76F0001AF, sita en carretera del cementerio de San Antón;** debiendo cada parte abonar las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer Recurso de Apelación en esta Sección Contenciosa en el plazo de 15 días a partir de su notificación. Para la interposición del Recurso al que hace referencia la presente resolución, será necesaria la constitución del depósito para recurrir al que hace referencia la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre, inadmitiéndose a trámite cualquier recurso cuyo depósito no esté constituido.

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

