



**TRIBUNAL DE INSTANCIA
SECCION DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
PLAZA Nº 2
PALMA**

SENTENCIA: 00174/2026

SERVICIO COMÚN DE TRAMITACIÓN

Modelo: N11600 SENTENCIA ART 67 Y SS LRJCA
TRAVESA D'EN BALLESTER 20. PLANTA PRIMERA
Teléfono: 0034971219476
Correo electrónico: SCG.PALMA@JUSTICIA.ES

Equipo/usuario: CAT

N.I.G: 07040 45 3 2020 0000015

Procedimiento: PA PROCEDIMIENTO ABREVIADO 0000061 /2021PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000002 /2020

Sobre: PROCESOS CONTENCIOSOS-ADMINISTRATIVOS

De D/Dª: [REDACTED]

Abogado:

Procurador D./Dª: JOSE LUIS NICOLAU RULLAN

Contra D./Dª AYUNTAMIENTO DE SANTA EULALIA DES RIU

Abogado:

Procurador D./Dª LLUISA ADROVER THOMAS

En nombre de SM el Rey se dicta la siguiente

SENTENCIA nº 174/2026

Palma, a quince de junio de dos mil veintiséis.

Vistos por mí, Alejandro González Mariscal de Gante, Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Palma, los autos del Procedimiento Abreviado 61/21, dimanante del Procedimiento Ordinario nº 2/2020, promovidos por D.ª [REDACTED], representada por el Procurador D. José Luis Nicolau Rullán y bajo la dirección letrada de D.ª María Lourdes Marí Garrido, frente al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, representado por D.ª Luisa Adrover Thomás, contra:

- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de octubre de 2019, desestimatorio del recurso de reposición interpuesto frente al acuerdo de 26 de abril de 2018, por el que se denegó el proyecto de restablecimiento de la legalidad urbanística de almacén anexo a vivienda unifamiliar aislada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – Por la representación procesal de la actora se interpuso recurso y, una vez remitido el expediente administrativo, formuló demanda en la que, tras alegar los hechos y fundamentos que estimó pertinentes, terminó solicitando que se dicte Sentencia por la que se anule el acto objeto del recurso y se declare el derecho de la recurrente al otorgamiento de la licencia de restablecimiento del estado y uso originario interesada, con expresa imposición de costas a la Administración demandada.



SEGUNDO. – Admitida a trámite la demanda se dio traslado a la administración demandada requiriéndole la contestación, que presentó en tiempo y forma, oponiéndose a los pedimentos de la parte actora y solicitando la íntegra desestimación del recurso.

TERCERO. – Recibido el pleito a prueba, se admitió la documental aportada y la testifical-pericial propuesta, practicándose la prueba admitida en los términos que obran en autos. Finalizada la práctica de prueba, se confirió traslado a las partes para formular conclusiones escritas, trámite que fue evacuado por ambas partes, quedando los autos vistos para Sentencia.

CUARTO. – La cuantía del presente procedimiento se estima en 10.840,88€ por lo que se resolvió su transformación a Procedimiento abreviado.

QUINTO. – En los presentes autos se han observado las prescripciones legales esenciales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Planteamiento de la controversia.

Es objeto del presente procedimiento el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de octubre de 2019, por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto por la recurrente frente al acuerdo de 26 de abril de 2018, que denegó el proyecto de restablecimiento de la legalidad urbanística de almacén anexo a vivienda unifamiliar aislada.

La parte recurrente sostiene que la Administración ha rechazado indebidamente el proyecto presentado, al partir de una premisa fáctica errónea: que la edificación existente constituye una obra de nueva planta. Alega que en la parcela existía desde antiguo una construcción auxiliar destinada a almacén agrícola, visible en las ortofotografías del IDEIB desde el año 1989, y que las actuaciones realizadas no supusieron la desaparición completa de la edificación anterior, sino una intervención sobre una construcción preexistente.

Explica que lo ejecutado irregularmente fue, en esencia, la consolidación y transformación de ese almacén para darle un uso residencial, mediante la incorporación de tabiquería interior, instalación de baño, fregadero, sanitarios y conducciones de agua y saneamiento. Por ello entiende que lo procedente no era la denegación del proyecto, sino permitir la restitución al uso originario de almacén, mediante la demolición de la tabiquería interior, la retirada de los sanitarios y la anulación de las instalaciones, dejando la edificación dividida en dos estancias diáfanas destinadas a almacén.

Añade que no existió aumento de volumen, sino reducción, pues según el proyecto y la certificación aportada se habría eliminado una construcción superior o similar a un corral o palomar que ya no existe en la actualidad. Invoca además la buena fe de la recurrente, que habría acudido al Ayuntamiento precisamente para regularizar la situación y devolver la edificación a su uso anterior.

La Administración demandada se opone a la demanda y defiende la legalidad del acto impugnado. Sostiene que los Servicios Técnicos municipales informaron desfavorablemente el proyecto porque las obras realizadas debían considerarse de nueva construcción, al haberse eliminado la edificación anterior y ejecutado una nueva construcción destinada a vivienda.



Señala que la edificación se encuentra dentro del área de retranqueo, que la parcela no cumple los parámetros exigibles y que, por tanto, no cabe legalizar una construcción de nueva planta en esa ubicación.

Afirma también que no es cierto que la decisión municipal se apoye únicamente en una fotografía aislada, sino en el acta de inspección, en los informes técnicos municipales y en la comparación con la ortofotografía de 1989. En conclusiones, añade que la prueba practicada confirma la corrección del criterio municipal, al haber quedado acreditado que una parte sustancial de los elementos estructurales fue ejecutada de nueva planta y que el proyecto presentado en 2017 no reflejaba fielmente el alcance real de las obras ejecutadas.

La cuestión controvertida se centra, por tanto, en determinar si la edificación objeto del proyecto podía ser considerada una construcción preexistente susceptible de restablecimiento a su estado y uso originario de almacén, o si, por el contrario, se trataba sustancialmente de una nueva construcción no legalizable, de modo que la Administración actuó correctamente al denegar la licencia solicitada.

A ello se referirá la presente Sentencia.

SEGUNDO. – Resolución de la controversia.

1.- La controversia no puede resolverse únicamente afirmando que en la parcela existió una edificación anterior. Ese extremo, en realidad, no agota el debate.

No basta, por tanto, con afirmar que en 1989 existía un almacén o una edificación auxiliar en la parcela, sino que debe determinarse si la construcción que actualmente se pretende mantener mediante el proyecto de restablecimiento se corresponde sustancialmente con aquella edificación preexistente o si, por el contrario, es el resultado de una actuación constructiva nueva o de una reconstrucción sustancial.

Esta precisión es relevante porque la reposición de la realidad física alterada, en los términos invocados por la parte actora al amparo del artículo 151.2 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo de las Illes Balears, no puede convertirse en una vía indirecta para consolidar una construcción ilegalizable. La restitución al estado anterior exige acreditar con suficiente precisión cuál era esa realidad física anterior, qué elementos subsisten y qué actuaciones son necesarias para devolver la edificación a dicho estado previo. Si lo que se pretende conservar es una edificación sustancialmente nueva, aunque se eliminen elementos interiores propios de vivienda, la actuación ya no es una verdadera restitución, sino una legalización parcial de una obra no amparada por licencia.

2.- El proyecto presentado por la parte recurrente describía la actuación como un expediente de restablecimiento y medidas correctoras en edificación anexa a vivienda unifamiliar aislada, con la finalidad de devolver la construcción al estado y uso originario de almacén. Para ello preveía la demolición de tabiquería interior, la retirada de sanitarios, la eliminación del fregadero y la anulación de instalaciones de agua corriente y saneamiento.

Pero esa descripción resulta insuficiente para desvirtuar el criterio municipal.



Los Servicios Técnicos municipales informaron que las obras ejecutadas eran de nueva construcción, que se había eliminado la edificación anterior y que la construcción existente no concordaba con la edificación apreciable en la ortofotografía de 1989. Sobre esa base concluyeron que no cabía la restitución pretendida, al tratarse de una construcción de nueva planta que debía ajustarse a los parámetros urbanísticos vigentes, lo que no resultaba posible por su ubicación en zona de retranqueo.

Ciertamente, la parte actora ha insistido en que la Administración se apoyó en una fotografía tomada desde una única perspectiva y que no existía prueba suficiente de la demolición total de la edificación previa. Ahora bien, la prueba practicada en autos tampoco permite aceptar la tesis de que nos encontremos ante una simple reparación o acondicionamiento de un almacén preexistente.

En este punto, la propia certificación aportada por la actora y explicada por el arquitecto redactor del proyecto introduce un dato relevante: aproximadamente el 45% de los muros de carga serían previos a las obras realizadas por la propiedad, mientras que aproximadamente el 55% restante se habría construido de nueva planta.

Además, el arquitecto explicó que los muros correspondientes a las fachadas sureste y noreste eran de nueva ejecución, mientras que vinculaba a la edificación anterior buena parte de los muros de las fachadas suroeste y noroeste. También indicó que, cuando redactó el proyecto de 2017, no disponía de las fotografías del proceso de obra que le fueron facilitadas en 2020, y reconoció que la fotografía exhibida de la inspección municipal mostraba nueva construcción, aunque precisó que correspondía precisamente a las fachadas que identificaba como ejecutadas de nuevo.

Lo anterior es especialmente relevante. El proyecto administrativo que se sometió a licencia partía de una descripción de las obras como reparaciones exigidas por salubridad, seguridad e higiene, y proyectaba medidas interiores dirigidas a eliminar el uso residencial. Pero la prueba practicada evidencia que la actuación ejecutada no se limitó a revestimientos, tabiquería, instalaciones interiores o adecuaciones menores. Afectó a elementos estructurales esenciales, con reconstrucción de una parte mayoritaria de los muros de carga y con sustitución o ejecución de elementos que configuran la propia realidad física de la edificación.

De este modo, aun aceptando que permaneciera una parte de la edificación originaria, ello no convierte automáticamente la construcción actual en una edificación preexistente legalmente susceptible de mantenerse mediante la simple retirada de elementos interiores. La permanencia de algunos muros antiguos no autoriza a conservar sin más el conjunto resultante cuando este incorpora elementos estructurales nuevos y cuando el proyecto presentado no contempla la eliminación de esos elementos nuevos ni acredita de forma suficiente la configuración exacta de la edificación originaria.

3.- Tampoco altera esta conclusión la declaración del constructor, que situó su intervención en actuaciones de reparación de grietas en el techo y enlucido de la fachada posterior, ni la afirmación de que la construcción auxiliar pudiera remontarse a los años ochenta.

La declaración testifical, valorada juntamente con el resto de la prueba, no permite desvirtuar la conclusión técnica esencial: la edificación actualmente existente no se corresponde íntegramente con la construcción originaria y el proyecto cuya licencia se solicitó no



reconstruye con precisión el estado anterior, sino que pretende mantener una edificación ya transformada, eliminando únicamente los elementos más claramente vinculados al uso residencial.

El problema jurídico no es que la recurrente quiera retirar sanitarios, eliminar instalaciones o devolver el uso a almacén. Esa finalidad, aisladamente considerada, puede ser coherente con una actuación de reposición. El problema es que el proyecto mantiene el continente construido y no acredita que ese continente sea el que legítimamente podía subsistir. Por ello, la retirada de los elementos interiores no basta para restablecer la legalidad urbanística si la edificación exterior que permanece es, en una proporción sustancial, obra nueva.

4.- Por último, las alegaciones relativas a la buena fe, la mejora de las condiciones de integración visual y paisajística o las exigencias de salubridad, seguridad e higiene no pueden llevar a distinta conclusión.

La buena fe de la recurrente al promover un expediente de restablecimiento puede ser relevante a otros efectos, pero no transforma en otorgable una licencia que no acredita la adecuación urbanística de la construcción a conservar. Del mismo modo, la mejora o la eliminación de un uso residencial irregular no permiten mantener una construcción que no queda acreditada como la edificación preexistente que podía ser conservada.

La Administración no estaba obligada a informar favorablemente un proyecto que no despejaba la cuestión esencial: qué parte de la construcción era preexistente, qué parte era nueva, cuál era la configuración originaria del almacén y qué elementos debían demolerse para lograr una verdadera reposición de la realidad física alterada.

Por tanto, el acto impugnado no incurre en la arbitrariedad o falta de motivación denunciada. La motivación municipal, aunque sintética, resulta suficiente en cuanto identifica la razón determinante de la denegación: la consideración de la edificación como nueva construcción no legalizable y la imposibilidad de aceptar como restablecimiento una actuación que no devuelve la realidad física al estado anterior, sino que conserva la construcción resultante de las obras ejecutadas sin licencia.

En definitiva, la parte recurrente no ha acreditado que el proyecto presentado fuera otorgable ni que la denegación municipal resulte contraria a Derecho. Procede, por ello, la desestimación íntegra de la demanda.

TERCERO. – De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 LJCA, procede condenar en costas a la parte recurrente en cuantía que no exceda de 300€ por todos los conceptos.

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

FALLO

Desestimo el recurso interpuesto por D.^a [REDACTED], representada por el Procurador D. José Luis Nicolau Rullán y bajo la dirección letrada de D.^a María Lourdes Marí Garrido, frente al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, representado por D.^a Luisa Adrover Thomás, contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de octubre de 2019, desestimatorio del recurso de reposición interpuesto frente al acuerdo de 26 de abril de 2018, por el que se denegó el



proyecto de restablecimiento de la legalidad urbanística de almacén anexo a vivienda unifamiliar aislada, declarando dicho acto conforme a Derecho y condenando a la parte recurrente a estar y pasar por esta declaración, así como al pago de las costas, en cuantía que no exceda de 300€ por todos los conceptos.

Contra la presente resolución no cabe interponer recurso ordinario alguno.

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 tutelar o a 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.