

OLGA CORDOBA RIDER
Procuradora de los Tribunales
Notificado: 10/09/2015

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº5 DE
CÓRDOBA**

N.I.G.: 1402100020140004539

Procedimiento: Procedimiento ordinario 894/2014. **Negociado:** E

Recurrente/s: CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO.
JUNTA DE ANDALUCIA

Demandado/s: AYUNTAMIENTO DE TORRECAMPO y TOMAS GOMEZ MARTIN

SENTENCIA Nº 341/15

En Córdoba, a 7 de septiembre de 2015.

El Ilmo. Sr. D. Angel Gabriel Pérez Pérez, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 5 de Córdoba, ha visto los presentes autos de procedimiento ORDINARIO, nº 894/2014, seguidos a instancia de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, representado y asistido por el Letrado de la Junta de Andalucía, contra el/la Ayuntamiento de Torrecampo, representado y asistido por el letrado del Servicio jurídico contencioso de la Diputación Provincial de Córdoba. Habiéndose personado en calidad de codemandado D Tomás Gómez Martín, representado por la procuradora de los tribunales Sra. Córdoba Rider y asistido por el letrado Sr. Crespo Bravo, siendo objeto del recurso el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Torrecampo, de 9 de octubre de 2014, por el que se aprueba el Proyecto de Actuación y de legalización de la finca „La Desesperada“, parcela 3, polígono 7, presentado por D Tomás Gómez Martín, necesario y previo a la licencia de obras, vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agropecuarios, en un terreno de su propiedad clasificado como Suelo No Urbanizable, y la cuantía del mismo en indeterminada. Habiendo recaído la presente a virtud de los siguientes.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: El día 15 de diciembre de 2014, el Letrado de la Junta de Andalucía, en representación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, presentó recurso contencioso administrativo que fue turnado a este Juzgado, contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Torrecampo, de 9 de octubre de 2014, por el que se aprueba el Proyecto de Actuación y de legalización de la finca „La Desesperada“, parcela 3, polígono 7, presentado por D Tomás Gómez Martín, necesario y previo a la licencia de obras, vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agropecuarios, en un terreno de su propiedad clasificado como Suelo No Urbanizable.

SEGUNDO: Admitido a trámite, y recibido el expediente administrativo, se acordó dar traslado del mismo a la parte recurrente para interponer demanda, lo que efectuó en tiempo y forma, en el que solicitaba se dictara sentencia, por la que se estimara el recurso interpuesto, alegando una serie de hechos y fundamentos de derecho que en aras a la brevedad se dan aquí por reproducidos.

TERCERO: Admitida a trámite la demanda, se dio traslado a la parte demandada para que presentara su escrito de contestación, lo que hizo en tiempo y forma, solicitando se dictara resolución por la que se desestimara el recurso interpuesto, alegando una serie de hechos y fundamentos de derecho que en aras a la brevedad se dan aquí por reproducidos.

CUARTO: Fijada mediante resolución la cuantía del presente recurso contencioso administrativo, se recibió el pleito a prueba, practicándose las pruebas propuestas y admitidas con el resultado obrante en las actuaciones.

QUINTO: Solicitado por las partes, se concedió el trámite de conclusiones, que fue evacuado en los términos que obran en autos, declarándose éstos a continuación conclusos para Sentencia.

SEXTO: En la tramitación de este pleito se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO: Impugna la parte recurrente el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Torrecampo, de 9 de octubre de 2014, por el que se aprueba el Proyecto de Actuación y de legalización de la finca „La Desesperada“, parcela 3, polígono 7, presentado por D Tomás Gómez Martín, necesario y previo a la licencia de obras, vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agropecuarios, en un terreno de su propiedad clasificado como Suelo No Urbanizable. Considera que no se cumple el requisito de la necesitada justificación de la vivienda unifamiliar aislada, por encontrarse vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

La Administración demandada se opone al recurso, interesa su desestimación y la confirmación de la resolución administrativa impugnada por resultar ajustada a derecho. Se encuentra debidamente justificada la vinculación de la vivienda unifamiliar aislada al destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

La parte codemandada se opone al recurso, interesa su desestimación y la confirmación de la resolución administrativa impugnada por resultar ajustada a derecho. De la documentación aportada, se acredita debidamente la vinculación de la vivienda unifamiliar aislada al destino relacionado con fines agropecuarios.

Dispone el art 52 de la LOUA: „1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

...
B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de: ... b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.“

El objeto de la controversia se centra en el cumplimiento por el particular solicitante de la aprobación del Proyecto de Actuación, del requisito exigido legalmente de necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

SEGUNDO: Con carácter previo debe afirmarse la excepcionalidad que en sí misma suponen las actuaciones urbanísticas en suelos no urbanizables, que el art. 42.1 de la LOUA define como " las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos

asentamientos ". Responde esta cautela del legislador a la propensión de la expansión del urbanismo que lleva a veces a una injustificada invasión del espacio reservado a lo rústico, admitiéndose como excepcional la utilización del mismo para un uso que no es propio de ese suelo. Es la razón por la que el mismo precepto impone una exhaustiva exigencia de diversos requisitos: "utilidad pública o interés social de su objeto, viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad, procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales, compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento, y no inducción de la formación de nuevos asentamientos".

Sobre la posibilidad de construir en suelo no urbanizable , cabe recordar que la regla general es la no construcción, y aquellos supuestos en los que se autoriza son excepciones con caracteres determinados, previstos en la regulación vigente.

El Tribunal Supremo en su Sentencia de 10 de mayo de 1995, se pronuncia en los siguientes términos: *„La tipología del edificio proyectado es el típico de una casa de recreo y ocio, y en absoluto de una construcción destinada a dicha explotación agrícola -que ya hemos dicho no lo necesita- ni desde luego la construcción guarda relación con la naturaleza y destino de la finca, sin que el recurrente haya acreditado el más mínimo extremo que hiciese dudar racionalmente de las anteriores conclusiones. Y como quiera que los actos administrativos, frente a lo afirmado por el apelante, fueron suficientemente motivados al estar fundamentados, en esencia, en las mismas argumentaciones aquí expuestas, es procedente desestimar la petición sobre la anulación del acuerdo municipal denegatorio de la concesión de la licencia solicitada, en base a este específico motivo .“*

El Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en la Sentencia núm. 488/2008 de 3 octubre, se pronuncia en los siguientes términos: *„En todo caso el criterio que acoge la Sala y que discrepa de la sentencia de instancia es el que también se corresponde con lo dispuesto en el art. 20.1, inciso segundo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, cuando también exige circunstancias de interés público para poder autorizar actuaciones específica en suelo no urbanizable . Y por otro lado, este criterio es el que mejor se corresponde igualmente con la verdadera naturaleza y destino del suelo rústico común, toda vez que la ubicación de usos residenciales aunque lo sea mediante una vivienda unifamiliar aislada, debe en principio situarse en suelo urbano*

o urbanizable y no en suelo rústico por cuanto que no es el suelo rústico o no urbanizable el lugar más adecuado para emplazar viviendas, como así resulta de la Exposición de Motivos de la cuando al respecto señala (apartado IV, párrafo segundo) que: "Parece por ello lo más racional propugnar que las nuevas construcciones se realicen como norma general en los núcleos existentes tanto para rentabilizar las inversiones públicas como para mantener la estructura territorial y demográfica, ya muy debilitada en extensas áreas de la región".

TERCERO: Para centrar adecuadamente la interpretación del artículo 52.1.b.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía , debe recordarse que con la anterior regulación en la materia, decía el Tribunal Supremo (SS 25 octubre 1982, 7 febrero 1985, 7 de noviembre de 1987, 12 de mayo de 1989) «la edificación de una vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable para ser habitada por los propios cultivadores de una parcela» ha de estimarse comprendida entre las «construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca» y pueden autorizarse, «con arreglo a las normas generales, mediante licencia concedida por el respectivo Ayuntamiento», pero teniendo en cuenta que para el TS (S 12-12-1990) «lo fundamental es la tierra y la explotación de sus recursos naturales y si la vivienda resulta exigida por las características de la explotación, integrando así un instrumento para su desarrollo, ha de quedar incluida dentro del régimen jurídico propio de las explotaciones».

Sobre la regulación anterior y el efecto sobre la materia que produce la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía , nos enseña el TSJ Andalucía (Málaga) Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 3ª, S 6-6-2014, nº 1229/2014, rec. 1225/2012: *„A pesar de todo, junto a este supuesto de autorización de viviendas familiares, la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo consideraba también la posibilidad de construcción de viviendas en suelo no urbanizable, siempre que pudieran considerarse integradas en explotaciones agrícolas e incluidas, por tanto, en la posibilidad contemplada por aquel artículo 16 TRLS 1992), esta vez, en su apartado 3.1.ª, que, en efecto, permitía también y sin la autorización del órgano autonómico, la realización construcciones „destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajuste en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura..”*

En estos casos se trataba, por ejemplo, de la modificación de „una construcción dedicada a una explotación agrícola de cereales, integrando dentro de ella, y en forma claramente accesoria, una vivienda de la propia agricultora y de su familia.” (STS de 14 de abril de 1999) -casación 2177/1993 -, o de una vivienda „anexa a explotación agrícola ..”, expresión que, como señala el diccionario de la Academia, se refiere a „lo unido o agregado a otra cosa con dependencia de

ella..", siendo pues la vivienda ".un accesorio respecto de la explotación agrícola , de suerte que el régimen jurídico urbanístico ha de ser el propio de tal explotación -procedimiento ordinario o general.." (STS de 30 de diciembre de 1989). Por el contrario, se excluían las edificaciones cuya tipología era típica de ".una casa de recreo y ocio, y en absoluto de una construcción destinada a dicha explotación agrícola -que ya hemos dicho no lo necesita- ni desde luego la construcción guarda relación con la naturaleza y destino de la finca.." (STS de 10 de mayo de 1995) -apelación 2132/1991 -.

Como afirmaba el Tribunal Supremo en su Sentencia de 31 de mayo de 1999 (casación 2929/1993), ".el precepto del artículo 86 en relación con el 85 citado mantiene que en suelo no urbanizable, no se pueden realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, habiendo por tanto de ser denegada la solicitada construcción en dicha clase de suelo, cuando ésta, si bien destinada a la explotación agrícola , ganadera o forestal , no guarda relación proporcionada y adecuada a las características y necesidades propias del rendimiento y explotación de la finca, donde va a quedar ubicada la construcción, en función de su productividad real y potencial -- Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de noviembre y 12 de diciembre de 1990 -..". Según concluía el Alto Tribunal ".la relación funcional de la construcción con la explotación realizada en la finca es la clave para autorizar o denegar aquella y si tal pretendida nave resultara exigida por las características de la explotación, sirviendo de instrumento para el desarrollo de ésta, habría de ser concedida la licencia..".

En definitiva y como se ha dicho, la Ley andaluza de Ordenación Urbanística ha suprimido aquella posibilidad autónoma de edificación de viviendas familiares en suelo no urbanizable para el caso de inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, manteniendo de manera expresa la posible construcción de viviendas, eso sí unifamiliares aisladas, cuando esté vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas , forestales o ganaderos. Se conserva así la posibilidad que bajo el anterior régimen se admitía respecto de la construcción de viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas , supuesto este en cuya interpretación no hay razón para descartar los criterios de vinculación que el Tribunal Supremo venía recogiendo para aquel otro régimen, basados fundamentalmente, en la existencia de aquella proporción adecuada entre la vivienda y la explotación de la finca."

CUARTO: Sobre la explotación agrícola, forestal o ganadera de la finca, encontramos el informe técnico de explotación agroganadera que señala que la agricultura es una actividad secundaria en la finca y está enfocada, en gran parte, al alimento ganadero. Se trata de suelos pobres desde el punto de vista agrícola, los cultivos sembrados son cereales de invierno y leguminosas en sistema de

barbecho tradicional con cubierta vegetal. Esta cubierta vegetal se aprovecha con el pastoreo de los animales. En muchos casos, estos cultivos se aprovechan como forrajes para el ganado.

Queda acreditada la actividad agrícola con la solicitud de Ayuda del Régimen de Pago Único, donde consta el aprovechamiento de la parcela 3 del polígono 7 de Torrecampo, tramitada a nombre de la esposa del propietario. No existe inconveniente porque sea la esposa quien tramita la solicitud de Ayuda para entender que existe esa actividad agraria.

Otra cosa es el aprovechamiento ganadero. Este se encuentra cedido en régimen de arrendamiento a un tercero, en virtud de contrato privado de arrendamiento. Se cede la finca para el aprovechamiento de los pastos, rastrojos y ramoneo de la finca durante un período de cinco años. No es la escasa renta la que permite no hablar de una actividad ganadera en la finca. Tampoco se trata de que la normativa urbanística excluya los arrendamientos. Si se cede la finca en arrendamiento, no existe explotación agrícola, forestal o ganadera, sino mercantil, cediendo la finca a cambio de un precio, pero no se realiza ese tipo de explotación y menos se justifica que para la misma, se precise de la construcción de la vivienda. De eso se trata, la cuestión no tendría relevancia si la nueva construcción se hiciera necesaria para el aprovechamiento de los pastos, rastrojos y ramoneo, y se cediera también, aún cuando fuera a cambio de un precio, al arrendatario, pero nada de eso se hace. Ni la construcción es necesaria para satisfacer ese contrato de arrendamiento ni la explotación la realiza el arrendador sino el arrendatario, al que no se cede esa nueva edificación, por no ser precisa para el aprovechamiento de los pastos. En cuanto a los planes de futuro, en modo alguno pueden justificar la aprobación de un Proyecto de Actuación presente.

QUINTO: No se aprecia relación directa o vinculación entre la construcción de la vivienda unifamiliar aislada y el destino agrícola, forestal o ganadero. La Jurisprudencia ha configurado ese concepto como la necesidad de acreditar que la construcción de la vivienda es necesaria para el mantenimiento de la explotación agraria y, de eso, no existe el más mínimo atisbo en los informes en que se funda la solicitud de aprobación del Proyecto de Actuación. La explotación agraria, forestal o ganadera es requisito necesario pero no suficiente, interpretando la vinculación como remisión a que lo principal es la explotación y la construcción algo accesorio pero necesario para poder mantener la explotación. No encontramos por ningún lado la necesidad de la construcción para el mantenimiento de la explotación agraria. El propio ingeniero agrónomo reconoce que la explotación agrícola no requiere la permanencia todo el año, siendo además el solicitante, titular de otra explotación agraria en Ciempozuelos (Madrid).

Así nos lo dice el TSJ Andalucía (Málaga) Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 23-7-2011, nº 2311/2012, rec. 688/2011: *„Es decir, no basta para considerar esa vinculación ni con la apreciación apriorística de las características del suelo ni de la vivienda así como tampoco cabe presumirla. Es preciso, como indica el citado precepto, que se justifique, indudablemente, en el curso del expediente administrativo, pues debe ser ese trámite previo a la concesión de la licencia. Y así debe deducirse también del propio proyecto de actuación, en donde no se justifica ese destino debiendo ser, ésta, una documentación necesaria para demostrar inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación. Términos éstos, lo de inequívocamente e imprescindible, que deben exigirse a la referida documentación demostrativa dado el régimen contrario a la edificación que la Ley 7/00 preconiza con carácter general respecto del suelo no urbanizable.“*

Y el TSJ Andalucía (Granada) Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 3ª, S 9-4-2012, nº 1231/2012, rec. 802/2008: *„... el concepto mismo de "relación directa" o incluso "vinculación " remite a la necesidad de acreditar que la construcción de la vivienda es necesaria para el mantenimiento de la explotación agraria . El concepto "explotación agraria " se define como "conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica" (Ley 19/95 de 4 de julio, de modernización de las Explotaciones agrarias). A diferencia de lo que sostiene la parte recurrente, no es suficiente que exista una "explotación agraria ", para que deba autorizarse la construcción , ya que legalmente se centra el concepto de forma estrictamente ligado a la explotación directa y previa demostración de su necesidad ") , porque el concepto "vinculación " remite a que lo principal es la explotación agropecuaria, y la construcción lo accesorio, y que se autoriza su construcción en suelo no urbanizable, en cuanto la misma resulta necesaria para el mantenimiento de la explotación agropecuaria, por lo que los requisitos que se exigen es que la explotación exista, y que tenga entidad suficiente para justificar la excepción a la regla general de prohibición de la construcción en suelo no urbanizable...“*

A ello debe añadirse que no puede equipararse necesidad de la vivienda con el alojamiento permanente del promotor de la actividad en orden al mantenimiento y explotación de la finca. Requisito necesario pero insuficiente, exigiéndose un plus , la imprescindibilidad de la nueva edificación y las circunstancias de interés público que aconsejen autorizar ese uso en suelo no urbanizable. Así lo dice el TSJ Andalucía (Málaga) Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 1ª, S 14-7-2011, nº 3111/2011, rec. 1587/2010: *„Por otro lado, con respecto a la necesidad de la vivienda tan sólo se hacía costar que era precisa la misma para el alojamiento permanente del promotor de la actividad en orden al*

mantenimiento y explotación de la finca. De lo cual no puede dudarse, pero que no puede considerarse suficiente. En efecto no llega a comprenderse que esa construcción tuviera carácter de imprescindible de forma inequívoca puesto que en ningún caso se demuestra, aparte de esa genérica afirmación, que relación directa habría de haber entre la vivienda. Que, obviamente, no implica la inexistencia de otras edificaciones propias de la explotación, y esta misma que no fuera la simple residencia del propietario, lo que no basta para conceder la autorización de uso excepcional relativa a la construcción de vivienda unifamiliar.

... Y para evitar esta degradación se exige, además, para el caso de la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico, así como en todos los demás casos de usos excepcionales, la necesidad de justificar ese emplazamiento y de acreditar las circunstancias de interés público que aconsejen autorizar ese uso en suelo rústico común, y todo ello a fin de evitar situaciones indeseables y contrarias a la finalidad y espíritu de la normativa urbanística.

Como se ha dicho, esa necesidad no ha sido acreditada.

Necesidad que, además, se debe exigirse en los casos de ampliación de viviendas como el contemplado en el supuesto litigioso, cuyo incremento habitacional, que de lo contemplado originariamente, desnaturaliza totalmente la originaria existencia de vivienda afectada a fines agrícolas o ganaderos. Por eso debe exigirse proyecto también en estos casos, para demostrar se el incremento edificatorio se justifica con un incremento de la actividad agrícola ganadera, en su caso, avalaba la existencia de la primitiva vivienda."

SEXTO: Otro elemento a tener en cuenta para estimar el recurso es la tipología claramente residencial de la vivienda. La propia configuración de la vivienda conlleva a pensar que se trata de una vivienda residencial, no tratándose de una vivienda vinculada al destino agrícola, forestal o ganadero, sino una vivienda destinada a servir de residencia ubicada en una finca susceptible de ser explotada con un destino agrícola o ganadero. En la prueba documental y en el expediente administrativo encontramos la distribución de la vivienda y así en la baja, hay un salón, distribuidor, una habitación, un aseo y una cocina-comedor, mientras que en la planta primera hay otro distribuidor, tres habitaciones, dos baños y una terraza. Incluso los planos utilizados donde con carácter orientativo se dibujan unos muebles, permite apreciar el carácter residencial de la vivienda. Como dicen los autores del proyecto, la planta baja tiene usos de día y la planta primera, usos de noche. Tan evidente resulta la adaptación de vivienda a destino de residencia, que se ha modificado la estructura de la antigua edificación para potenciar ese destino. Ya hemos visto que el Proyecto de Actuación no se refiere al horno, gallinero, cuadras o zahurdas. El informe técnico de explotación agroganadera indica que se rehabilitaran en un futuro, pero se trata de examinar el contenido del Proyecto de Actuación para ver si se adecua al artículo

52.1.B).b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el mismo la actuación se limita a la construcción de la vivienda. Se ha elevado la planta primera 80 centímetros para hacerla habitable, pudiendo construir habitaciones y baños, porque el anterior uso de esa planta primera era el de almacén, con una altura no habitable. Claramente, la nueva vivienda se desvincula de los destinos permitidos, si bien la construcción ruinoso sí estaba orientada en ese sentido, en el Proyecto se elimina la vinculación anterior. Y en este sentido se han venido pronunciando nuestros tribunales:

TSJ Andalucía (Málaga) Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 30-11-2012, nº 2936/2012, rec. 904/2011: *„... y teniendo en cuenta además que por las características de la vivienda que se pretende construir (dos porches, un recibidor distribuidor, salón-comedor, cocina, tres dormitorios y dos cuartos de baño y solamente una dependencia dedicada a almacén de 29'55 m2, se concluye el uso residencial de la misma no puede sino concluirse lo anunciado y en consecuencia desestimar el recurso interpuesto.“* En el presente supuesto, incluso había una dependencia destinada a almacén, no obstante, la mera tipología fue suficiente para rechazar la cuestión.

TSJ Andalucía (Málaga) Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 3ª, S 29-4-2011, nº 1723/2011, rec. 2180/2010: *„De la documentación aportada, por tanto y reducida al expresado proyecto de actuación, no se desprende que concorra en la vivienda proyectada su finalidad agraria y si, y sólo, la meramente residencial como fácilmente puede desprenderse de su distribución interior, siendo notorio que no se haya propuesto prueba alguna al respecto.“*

TSJ Andalucía (Málaga) Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 3ª, S 6-6-2014, nº 1229/2014, rec. 1225/2012: *„Con respecto a la necesidad de la vivienda tan sólo se hacía costar que era precisa la misma para el alojamiento permanente del promotor de la actividad en orden al mantenimiento y explotación de la finca, de lo cual no puede dudarse pero que no puede considerarse suficiente pues no llega a comprender que esa construcción tuviera carácter de imprescindible de forma inequívoca puesto que en ningún caso, y aparte de esa genérica afirmación, que relación directa habría de haber entre la vivienda...“*

TSJ Andalucía (Granada) Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 3ª, S 12-12-2011, nº 3386/2011, rec. 433/2008: *„En consecuencia, en ningún momento de la instrucción del expediente administrativo incoado al efecto, el solicitante ha llegado a probar, con certeza, la necesidad de que la vivienda unifamiliar aislada que se proyecta en suelo no urbanizable quede justificada respecto de la explotación agrícola a la que se va a ver afectada, puesto que en la memoria general del referido proyecto tan sólo se alude a que la misma va a quedar vinculada a la explotación agrícola , y, sin embargo, al describirse sus características se puede observar que más que una solución destinada a hacer*

compatible el ejercicio de la explotación agrícola con las necesidades de alojamiento de quienes se dedican al desarrollo de esa actividad económica y el abrigo de los aperos que son propios de las tareas necesarias para el cuidado y el cultivo del campo, lo que se pretende construir es una estancia de corte residencial y alejada de la que pudiera ser concebida y diseñada como elemento constructivo instrumental puesto al servicio de la explotación agrícola que allí se desarrolla. Así lo evidencia su distribución en una planta baja, en la que se ubican los servicios comunes de la vivienda (vestíbulo, salón-estar, cocina, 3 dormitorios, cuarto de baño, pasillo, y con el porche de entrada). En conclusión, ello pone de manifiesto, a juicio de la Sala, que, lejos de tratarse de una construcción pensada para auxiliar las labores que se desarrollan en la explotación agrícola, se trata de una obra pensada como vivienda residencial e incompatible con las necesidades que dicen justificar su construcción.

... Con este punto de partida y admitiendo también la residencia del interesado en la finca así como la superación por ésta de la unidad mínima de cultivo, la sentencia apelada tomó acertadamente en consideración la propia configuración de la vivienda, que, sea como fuere, aun cuando, como afirma el apelante, pudiera tener superficies no secundarias, lo cierto es que no consta que alguna parte de ella se fuese a dedicar específicamente a fines o usos agrarios. Los planos incorporados al proyecto tan sólo muestran una zona en la planta baja en la que aparece un vehículo automóvil, sin que, por el contrario, aparezca ninguna dependencia específica que pueda indicar el destino agrícola de la finca, algo que evidencie la vinculación funcional a la explotación, la necesidad de la vivienda para dicha explotación, que, según se ha visto, autorizara su construcción en suelo rural. Ello, además, de acuerdo con lo establecido por la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, cuyo artículo 2.3 considera como elemento de la explotación, "...la vivienda con dependencias agrarias..."

SEPTIMO: Se habla de la extensión de la finca como elemento a valorar. Sí es cierto que es una finca de dimensiones considerables y que cumple con los parámetros mínimos, pero ya hemos dicho que la existencia de un requisito necesario no es por sí solo suficiente para la aprobación del Proyecto de Actuación. La inexistencia de riesgo de formar un núcleo de población no es el único valor a preservar por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ya que se trata de evitar la degradación del suelo rústico común, lo que ocurriría con la proliferación de casas unifamiliares. Así lo dice el TSJ Andalucía (Málaga) Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 3ª, S 6-6-2014, nº 1229/2014, rec. 1225/2012: *"... lo que no basta para conceder la autorización de uso excepcional relativa a la construcción de vivienda unifamiliar que no se produzca riesgo de formar un nuevo núcleo de población, ya que a nadie se le escapa que la reiterada construcción de viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico común aunque no formen núcleo de población podría contribuir a degradar seriamente el*

suelo rústico con pérdida de las características que le son propias, por cuanto se podría llenar todo el suelo rústico común de infinidad de casas unifamiliares aisladas que, seguramente, no formarían núcleo de población, pero que conformarían una situación urbanística totalmente degradante para el suelo rústico que en todo caso pretende evitar la ordenación del suelo.

Y para evitar esta degradación es que se exige, además, para el caso de la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico, así como en todos los demás casos de usos excepcionales, la necesidad de justificar ese emplazamiento y de acreditar las circunstancias de interés público que aconsejen autorizar ese uso en suelo rústico común, y todo ello a fin de evitar situaciones indeseables y contrarias a la finalidad y espíritu de la normativa urbanística. Como se ha dicho, esa necesidad no ha sido acreditada aparte de que esta Sala comparte los argumentos de la sentencia de instancia en orden a los reparos que pone a la explotación misma."

OCTAVO: Se ha planteado a lo largo de todo el procedimiento la preexistencia de una edificación en estado ruinoso, habiéndose realizado la construcción que se pretende legalizar sobre ese antiguo edificio. Se ha hablado del artículo 52.1.B).b) y artículo 52.1.B.c). Recordemos que este último precepto se refiere a la posibilidad de construcciones para la conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones construcciones o instalaciones existentes. Con acierto, la parte recurrente señala que el objeto del presente procedimiento versa sobre si se cumplen los requisitos de la letra b), muy distinto de un procedimiento propio de la letra c). La Administración demandada explica sus referencias a la construcción sobre la que se asienta la nueva, para justificar su vinculación con la explotación agrícola, forestal o ganadera. La codemandada habla de perplejidad.

Evidentemente, el objeto del presente procedimiento se refiere a la adecuación a derecho de la resolución dictada que aprueba el Proyecto de Actuación fundado en la necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. Queda claro que la resolución dictada por el Ayuntamiento no es ajustada a derecho y debe anularse. Que la anterior construcción sí cumpliera hipotéticamente los requisitos de vinculación, no quiere decir que la nueva los cumpla. De hecho, de la comparación entre una y otra se observan claramente las diferencias que resaltan el carácter de residencia de la obra que se pretende autorizar.

En el pasado existieron tres zahurdas retiradas de la construcción principal y anexas a ella, un horno, un gallinero y dos cuadras. Estas edificaciones quedan en el estado ruinoso en el que se encuentran y el Proyecto de Actuación no tiene por objeto la intervención sobre las mismas. La antigua vivienda principal tenía una planta primera que servía como almacén. En el nuevo proyecto, desaparece ese uso y se sobreeleva la planta ochenta centímetros para hacerla habitable y

distribuirla interiormente en tres habitaciones y dos baños. Si algo queda claro es el cambio de uso de la edificación afectada.

Con independencia de la imposibilidad jurídica de pronunciarse sobre la adecuación del proyecto al artículo 52.1.B).c), es que urbanísticamente ya se ha pronunciado el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Córdoba. Puede leerse en el informe SAU , Sección Pedroches que la actuación que se está realizando es una ampliación tanto vertical como horizontal de la edificación primitiva y que la edificación existente reedificada sobre una antigua no preserva las características tipológicas de la edificación primitiva, debido a los dinteles en forma de arco de medio punto de todos los huecos de las fachadas.

No me extenderé más por no ser objeto del presente procedimiento, pero desde luego puede decirse que el codemandado podrá iniciar los procedimientos administrativos que a su derecho convenga por la vía de la letra c) del artículo 52.1.B), que merecerán la respuesta administrativa, y en su caso judicial, que en derecho corresponda, aunque a priori, deberá adaptar la construcción a las previsiones del SAU, Sección Pedroches, para considerar la nueva edificación conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones construcciones o instalaciones existentes.

Sobre la estupefacción de la codemandada por las discrepancias surgidas entre administraciones, ello no altera la disconformidad a derecho de la resolución dictada, pero debe recordarse que la construcción se inició sin ningún tipo de autorización o procedimiento administrativo, es decir, de forma totalmente ilegal. Es solo ante la denuncia del SEPRONA cuando se inicia estos trámites para intentar legalizar la situación creada con la construcción fuera de planeamiento y al margen de cualquier procedimiento.

NOVENO: Dispone el artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa: „1. *En primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. En los supuestos de estimación o desestimación parcial de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, las imponga a una de ellas por haber sostenido su acción o interpuesto el recurso con mala fe o temeridad.*“

Dadas las circunstancias fácticas y jurídicas que concurren en el presente supuesto, no se hacen expresa imposición de las costas procesales causadas.

En mérito a lo expuesto,

FALLO

Que, estimando como estimo íntegramente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Letrado de la Junta de Andalucía, en representación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, contra la resolución indicada en el antecedente de hecho primero, debo declarar y declaro la nulidad de la misma, por no ser conforme a Derecho, todo ello sin hacer expresa imposición de las costas procesales causadas.

Llévese la presente resolución al Libro de Sentencias de este Juzgado, y únase certificación de la misma a los autos de su razón.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de apelación en este Juzgado, para ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del T.S.J.A. en Sevilla, dentro de los quince días siguientes al de dicha notificación, mediante escrito razonado que deberá contener las alegaciones en que se fundamente el recurso.

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

PUBLICACIÓN- La anterior sentencia ha sido leída y publicada en el mismo día de su fecha por el Sr Juez que la dictó, estando en audiencia pública. Doy fe.