



-
Juzgado Contencioso Administrativo n. 1 de Girona (UPSD Cont. Adm. n.1)

Plaza Josep Maria Lidón Corbí, 1, No informado - Girona - C.P.: 17001

TEL.: 972942539

FAX: 972942377

EMAIL: upsd.contencios1.girona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: [REDACTED]

Pagos por transferencia bancaria: IBAN [REDACTED]

Beneficiario: Juzgado Contencioso Administrativo n. 1 de Girona (UPSD Cont. Adm. n.1)

Concepto: [REDACTED]

N.I.G.: 1707945320228008406

Procedimiento ordinario 253/2022 -D

Materia: Urbanismo

Parte recurrente/Solicitante/Ejecutante: [REDACTED]

Parte demandada/Ejecutado: Ajuntament de Quart

Procurador/a: [REDACTED]

Procurador/a: [REDACTED]

Abogado/a:

Lletrado/a de la Diputación

Abogado/a: [REDACTED]

SENTENCIA Nº 210/2025

Girona, 22 de octubre de 2025

Juan Ficapal Cusi, Juez sustituto del Juzgado contencioso-administrativo nº 1 de Girona y su provincia, he visto el presente recurso interpuesto por la representación de D. [REDACTED] y D^a. [REDACTED] contra el AYUNTAMIENTO DE QUART, y en el ejercicio de las facultades que me confieren la Constitución y las Leyes de España, y en nombre de S.M. El Rey, he dictado la siguiente resolución.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Interpuesto el recurso en el plazo prefijado en la Ley Jurisdiccional, se le dio el trámite procesal adecuado, ordenándose reclamar el expediente administrativo. Recibido el expediente se puso de manifiesto el mismo a la parte recurrente para que formulara su demanda dentro del plazo legal, lo que así hizo, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó precisos en orden a sus pretensiones, suplicando al Juzgado que dictara sentencia estimatoria del mismo.

SEGUNDO.- Se dio traslado del escrito de demanda a la representación de la Administración demandada para que lo contestara, como así hizo en tiempo y forma.

TERCERO.- Recibido el pleito a prueba, se practicó la propuesta por las partes que se consideró admisible con el resultado que es de ver en autos, presentando



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:

Data i hora
22/10/2025
14:15

Signat per Ficapal Cusi, Joan;



ambas partes escrito de conclusiones, y quedando a continuación los autos conclusos para sentencia.

CUARTO.- Por Decreto de fecha 3 de febrero de 2023 se fijó la cuantía de este recurso en indeterminada.

QUINTO.- En la tramitación de este procedimiento se han cumplido todos los trámites legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente recurso contencioso el Decreto del Ayuntamiento de Quart de fecha 21 de junio de 2022 que desestima el recurso de reposición contra el Decreto de fecha 11 de abril de 2022 que ordena la restitución de la realidad física alterada en relación a las obras realizadas para la rehabilitación y ampliación de la [REDACTED] situada en el [REDACTED], de Quart.

El Decreto de 21 de junio 2022 acuerda:

"Primer.- DESESTIMAR el Recurs Potestatiu de Reposició interposat en data 11 de maig de 2022,....

Segon.- RATIFICAR l'informe DESFAVORABLE de la llicència de legalització sol·licitada de les obres executades sense ajustar-se a les condicions del títol administratiu atorgat, ja que es tracta d'obres manifestament il·legalitzables i perquè el fet d'atorgar-lo seria contrari a les prescripcions de l'ordenament urbanístic

Tercer.- ORDENAR als Senyors [REDACTED] i [REDACTED] com a propietaris de la finca amb referència cadastral [REDACTED] que correspon al Polígon 15 Parcel·la 56 (Can Calic - Q-006), 17242 del municipi de Quart, i responsables de la comissió d'una infracció urbanística greu, que es procedeixi a la restitució de la realitat física alterada amb l'enderroc de les obres indicades i la restitució del terreny a l'estat original (permetent-se conservar només allò executat seguint la llicència inicialment atorgada), prèvia presentació del corresponent projecte d'enderroc.

Aquesta restitució haurà de ser iniciada de forma voluntària en el termini d'un mes des de la notificació de la Resolució.

Dintre del mes següent al finiment del termini d'execució voluntària establert sense que s'hagi executat íntegrament, l'òrgan competent ha de decidir si, ateses les circumstàncies concurrents, estableix un nou termini per a l'execució voluntària i íntegra de l'ordre dictada o escau la seva execució forçosa

Quart.- COMUNICAR a les persones interessades que si no procedeixen voluntàriament a restituir la legalitat, d'acord amb el que assenyala l'apartat anterior, l'òrgan competent podrà ordenar l'execució forçosa de les ordres de



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



restauració dictades, respectant el principi de proporcionalitat, pels mitjans d'execució subsidiària o multa coercitiva. L'òrgan competent pot canviar el mitjà d'execució forçosa quan les multes coercitives determinades prèviament no resultin efectives.

En el cas d'ordres de restauració respecte de les quals hagi transcorregut la meitat del termini de prescripció, la seva execució forçosa s'ha d'efectuar pel mitjà d'execució subsidiària.

La iniciació del procediment, amb coneixement de la persona interessada interromp la prescripció de les ordres de restauració.

Sens perjudici de l'anterior s'ha d'acordar la iniciació d'expedient sancionador, tal i com preveu l'article 199 del TRLUC."

La parte actora, en base a los hechos y fundamentos de derecho de su escrito de demanda que se dan aquí íntegramente por reproducidos, solicita que se dicte sentencia por la que se declaren nulos de pleno derecho los Decretos de 11 de abril de 2022 y 21 de junio de 2022 y, alternativamente, se declare la nulidad del procedimiento de protección de la legalidad urbanística con retroacción de las actuaciones al momento anterior a la incoación del mismo (17.12.21), así como solicita que se declaren no conformes a Derecho los mismos Decretos, anulándolos y dejándolos sin efecto. Aporta junto a su escrito de demanda dictamen pericial del arquitecto, D. Gerard Pi Compañó, al que acompaña como anexos fotografías, informe de la dirección facultativa de la obra y ficha del Plan Especial del Catálogo de Masías y Casas Rurales, que llega a las siguientes conclusiones:

".- queda perfectament justificat tant en l'informe realitzat per BLÀZQUEZ GUANTER SLP com en el projecte de legalització la conveniència de l'enderroc efectuat en base al mal estat de les parets i a la impossibilitat de mantenir les originals

.- el fet d'haver enderrocat les parets i la seva posterior reconstrucció no varia els paràmetres urbanístics de la llicència atorgada (es mantenen superfícies, distribucions, alçades, etc. sense variacions)

.- entenc que els enderrocs realitzats són perfectament legalitzables bé amb l'empara de la llicència original o bé amb una nova llicència de legalització tal i com ha demanat l'ajuntament, ja que considero que (tot i el major enderroc realitzat respecte el previst) com que ja es preveia enderrocar i reconstruir la major part de la masia degut al seu mal estat, el fet d'haver d'enderrocar algunes parets de més no modifica substancialment la previsió inicial"

La parte demandada, en base a los hechos y fundamentos de derecho de su escrito de contestación a la demanda que también se dan aquí íntegramente por reproducidos, se opone a las pretensiones de la actora, defiende la conformidad a Derecho de los actos administrativos impugnados, y solicita el dictado de una sentencia que desestime el recurso.



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



SEGUNDO.- En primer lugar, la parte actora alega que resultaba imperativo que, en el momento de dictarse el Decreto de Alcaldía de 17 de diciembre de 2021 que acordaba la incoación del procedimiento de protección de la legalidad urbanística, la Administración hiciera hacer saber motivadamente si las obras eran manifiestamente ilegalizables y sólo en el caso de que no fueran manifiestamente ilegalizables debería haber requerido al interesado para que en el plazo de dos meses solicitara el título administrativo habilitante, debiendo advertir de las concretas medidas de restauración de la realidad física alterada en el caso de que el acto no fuera legalizable, de conformidad con lo establecido en el artículo 116.1.a) y c) del Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística (*“Artículo 116. Resolución de iniciación. 116.1 En caso de que el procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada se incoe con vistas a restaurar la realidad física alterada y el orden jurídico vulnerado por actos ejecutados sin disponer del título administrativo habilitante o sin efectuar la comunicación previa que se exigen, o sin ajustarse a las condiciones del título administrativo otorgado o la comunicación previa efectuada, la resolución de iniciación, según corresponda, ha de: a) Hacer saber motivadamente si, de acuerdo con la legalidad urbanística vigente en el momento de iniciar el procedimiento, el acto de que se trate es manifiestamente ilegalizable o advertir si ha sido objeto de la denegación previa del título administrativo habilitante correspondiente. b) Suspender provisionalmente las obras que estén en curso de ejecución. c) Cuando el acto no sea manifiestamente ilegalizable ni comporte obras en curso de ejecución, requerir a la persona interesada para que, en el plazo de dos meses a contar desde la notificación, solicite el título administrativo habilitante o efectúe la comunicación exigida sin perjuicio de que, si procede, pueda ajustar el acto mencionado al contenido del título administrativo otorgado o la comunicación previa efectuada.”*), y no ha sido hasta después de la presentación del proyecto de legalización y con ocasión de la notificación del Decreto de fecha 11 de abril de 2022 que ordena la restitución de la realidad física alterada, cuando se ha informado con primera vez que las obras eran manifiestamente ilegalizables, por lo que considera la actora que se ha provocado indefensión y ha existido vulneración de las normas imperativas que rigen el procedimiento, concluyendo que la incoación del procedimiento resulta nula de pleno derecho y procede la retroacción de las actuaciones.

Al respecto, conviene recordar, siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo, que no todo defecto de forma, aunque existiese, lleva necesariamente a la nulidad de las actuaciones y a la reposición del expediente al momento en que se cometió, pues para que esto se produzca es preciso que esa defectuosa actuación haya sido causa de indefensión. Y es que el Derecho administrativo, en principio, se ha decidido por un antiformalismo ponderado que, sin merma ni quiebra de la legalidad, permita el desarrollo de la actuación administrativa conforme a normas y principios de celeridad y eficacia, hasta el punto de que al vicio de forma del procedimiento no se le reconoce tan siquiera poder invalidante de segundo grado, anulabilidad, más que en aquellos casos excepcionales en que el acto carezca de los requisitos indispensables para alcanzar su fin, se dicte fuera del plazo previsto cuando éste tenga un valor esencial, o se produzca una situación de indefensión,



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



supuestos todos que acreditan que dicho vicio, carente de fuerza en sí mismo y de naturaleza estrictamente instrumental, sólo adquiere relieve propio cuando su existencia ha provocado una disminución efectiva, real y trascendente de garantías, incidiendo así en la decisión de fondo y alterando eventualmente su sentido en perjuicio del administrado y de la propia Administración.

En el presente caso, resulta de las actuaciones que los recurrentes han tenido plenas posibilidades de audiencia e intervención directa como lo demuestra el escrito de alegaciones contra el Decreto de 17 de diciembre de 2021 de iniciación del procedimiento de protección de la legalidad urbanística, el escrito de solicitud de licencia de obras al que adjuntó informe sobre la estructura vertical de la Masía de Blázquez Guanter, SLP y proyecto de legalización del arquitecto D. Josep Samsó Llenas, el recurso de reposición contra el Decreto de 11 de abril de 2022 que ordena la restitución de la realidad física alterada y en esta vía jurisdiccional el recurso contencioso contra el Decreto de 21 de junio de 2022 que desestima el recurso de reposición, evidenciando la actora que tenía perfecta comprensión del acto impugnado, habiendo gozado de toda clase de posibilidades defensivas, presentando alegaciones y aportando la documentación que ha considerado oportuna, las cuales fueron resueltas mediante informes técnicos reproducidos en los Decretos impugnados, por lo que no cabe hablar de indefensión real y efectiva constitutiva de anulabilidad del artículo 48 de la Ley 39/2015, ni de nulidad del artículo 47 de la Ley 39/2015.

Por otra parte, el artículo 205 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, establece:

“Artículo 205. Órdenes de suspensión de obras y requerimientos de legalización.

1. La administración que corresponda ha de incoar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística en relación con los actos de edificación o de uso del suelo y del subsuelo que se efectúan sin el título administrativo que habilita para llevarlos a cabo o sin la comunicación previa requerida, o los que no se ajusten al contenido del título administrativo otorgado o de la comunicación previa efectuada.

2. Si los actos a que se refiere el apartado 1 están en curso de ejecución, el órgano competente debe ordenar la suspensión provisional, junto con el acuerdo de incoación del procedimiento. La orden de suspensión ha de comunicarse a las personas afectadas para que la cumplan inmediatamente y para que, en el plazo de quince días, puedan formular alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes. El órgano competente debe ratificar o revocar la orden de suspensión en el plazo de quince días posteriores a la finalización del trámite de audiencia; en caso contrario, la orden queda automáticamente sin efecto, sin perjuicio de que posteriormente pueda dictarse una nueva orden de suspensión provisional.

3. Si los actos a que se refiere el apartado 1 ya se han ejecutado o se ha ratificado la orden de suspensión, el órgano competente debe requerir a la persona interesada que, en el plazo de dos meses a contar desde la notificación, solicite el título administrativo que la habilite para llevarlos a cabo, o efectúe la



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



comunicación requerida o, en su caso, ajuste las obras o las actuaciones al contenido del título administrativo otorgado o de la comunicación previa efectuada, salvo que estos actos sean manifiestamente ilegalizables.”

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fecha 11 de mayo de 2020, nº de recurso 50/2019, nº de resolución 1267/2020, en su Fundamento de Derecho 4º, establece:

“CUARTO. Con reiteración viene declarando la jurisprudencia que la regla general en materia de realización de obras sin licencia o sin ajustarse a la licencia concedida determina, con independencia de la posibilidad de otras actuaciones sancionadoras paralelas que no son del caso (por lo que la alegación de la apelante sobre presunción de inocencia resulta extemporánea), la necesidad de sujetarse a un protocolo general regulado para Cataluña en los artículos 199 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, protocolo que se desarrolla en tres fases sucesivas y sustanciales. En la primera, de carácter sumario, se trata de acreditar el dato de puro hecho de la realización de obras sin licencia o excediéndose de la licencia concedida, de suerte que, comprobado ese extremo, inmediatamente la administración debe requerir de legalización y ordenar la suspensión de las obras en el estado en que se encuentren para impedir que las mismas avancen hasta el punto de hacer más gravosa su posible demolición posterior. De la segunda fase, relativa al transcurso del plazo de legalización y actuación o inactividad del interesado, cabe resaltar que, si se atiende al requerimiento de legalización, sólo cabe dar lugar a la demolición de lo construido cuando no se ajusten las obras realizadas a la licencia previamente obtenida, cuando se careciese de ella o cuando resultase improcedente la solicitud de licencia para las obras que no se adecuasen a la ya en su caso otorgada. De la tercera fase, relativa a la demolición, sólo cabe añadir que procederá, además de en otros supuestos, cuando se deje transcurrir el plazo de legalización establecido sin solicitarse la correspondiente licencia.”

En nuestro caso, el Decreto de Alcaldía de 17 de diciembre de 2021 acordó la incoación del procedimiento de protección de la legalidad urbanística, ordenó la suspensión provisional de las obras en curso, dispuso un trámite de audiencia de 15 días para presentar alegaciones y pruebas, requirió para que en el plazo de dos meses solicitaran la licencia de legalización de las obras ejecutadas que no se ajustaran a la licencia otorgada y advirtió que si no se solicitaba la licencia en plazo o era denegada, el Ayuntamiento impediría los usos de las obras y adoptaría a cargo del particular las medidas de reposición de la realidad física alterada, resolución que se ajusta perfectamente a lo previsto en el artículo 205 TRLUC y a la Jurisprudencia detallada en la STSJ de Cataluña de 11.05.20 parcialmente reproducida -en términos idénticos la STSJ de Cataluña de 22.06.21- en la que se indica que de acuerdo con el protocolo general regulado para Cataluña en los artículos 199 y siguientes del TRLUC, existen tres fases, y en la primera fase *“de carácter sumario, se trata de acreditar el dato de puro hecho de la realización de obras sin licencia o excediéndose de la licencia concedida, de suerte que, comprobado ese extremo, inmediatamente la administración debe requerir de legalización y ordenar la suspensión de las obras en el estado en que se encuentren para impedir que las mismas avancen hasta el*



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



punto de hacer más gravosa su posible demolición posterior.”, tal como ha hecho la Administración, sin que fuera necesario en esta fase determinar si las obras eran o no ilegalizables.

TERCERO.- En cuanto al ajuste o no de las obras ejecutadas a la licencia concedida, resulta del expediente administrativo que, en fecha 26 de julio de 2021, el Ayuntamiento de Quart otorgó licencia urbanística de obras de rehabilitación y ampliación y construcción de una piscina en la [REDACTED] situada en el [REDACTED], de Quart, finca que se halla en suelo no urbanizable y esta Masía forma parte del Catálogo de Masías y Casas Rurales protegidas de Quart.

Obra en el expediente administrativo informe técnico de fecha 17 de diciembre de 2021, emitido previa inspección realizada, en el que se constata que se han derribado las fachadas de la Masía, excepto la fachada principal que ha quedado a nivel de planta baja, adjuntando fotografías de antes y después de las obras y croquis. En dicho informe se indica:

“En data 14 de desembre de 2021 el tècnic que signa el present informe inspecciona les obres i detecta el següent:

S'ha enderrocat pràcticament la totalitat dels tancaments verticals preexistents. El projecte inicial en base al qual es va concedir la llicència, preveia el següent:

MC.0. Treballs previs, replanteig general i adequació del terreny.

*L'Edifici existent s'haurà de fer un enderroc parcial de les parts en mal estat com la coberta i forjats, **a part per la nova distribució de l'edifici s'haurà d'enderrocar la façana est. L'annex oest també presenta mal estat i s'enderrocarà per realitzar un nou fonament.** L'accessibilitat a l'edifici és directe sense desnivells a l'interior de la zona de la parcel·la i amb suficient espai per la maquinària requerida.*

L'edifici presenta connexió al clavegueram i la resta de xarxes de serveis que estan situades al carrer.

MC.1. Sustentació de l'edifici.

*L'habitatge és existent, **a la ampliació de la part dreta (est), es farà una nova fonamentació. igualment per l'annex esquerra (oest), es repararà amb una nova fonamentació, que serà de cota més profunda a l'altre per la proximitat de un talús amb el carrer.***

La cota de fonamentació (de) de la part dreta (est), és -0.50m referida a la cota 0.00m del projecte.

La cota de fonamentació de de la part esquerra (oest), és -1.00m referida a la cota 0.00m del projecte. En cotes topogràfiques queda la cota de fonamentació 98.45m (est) i 97.45m (oest) mentre que la cota 0 de l'edifici és 98.95m. La fonamentació de l'habitatge és superficial realitzada mitjançant sabates contínues sobre una base de formigó de neteja de 10cm o fins a arribar al nivell que permeti donar el canto de càlcul a la rasa i



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



sabates.

Actuacions que es resumien al plànol d'enderrocs: (...)

En inspecció efectuada en data 1 de setembre de 2021 pel tècnic que signa el present informe, es pot observar l'estat previ de la construcció abans dels enderrocs efectuats recentment: (4 fotografias)

Com es pot comprovar a les fotografies següents, efectuades en data 14 de desembre de 2021, només es conserva, parcialment part de la façana principal (façana sud), només pel que fa a la planta baixa, i en el moment de la inspecció, els operaris presents a les obres, segueien enderrocant-la de forma manual.

Únic tram de l'estructura vertical conservat (façana sud - planta baixa) (1 fotografia)

Únic tram de l'estructura vertical conservat (façana sud - planta baixa) (1 fotografia)

Façana oest completament nova (1 fotografia)

Façanes oest i sud (parcial) completament noves (1 fotografia)

Façana sud i fonaments completament nous (1 fotografia)

Façanes est i sud completament noves (1 fotografia)

Façana sud, cara exterior completament nou (1 fotografia)

Per tant, pel que es deriva de la inspecció efectuada a la finca situada al Polígon 15 Parcel·la 56 (Can Calic - Q-006), 17242 - Quart (TM de Quart),

Les obres NO S'AJUSTEN AL CONTINGUT DEL TÍTOL ADMINISTRATIU ATORGAT.”

Y el dictamen pericial de la actora reproduce los mismos croquis de este informe y admite el derribo en los términos expuestos por el técnico municipal en su informe, que justifica por el mal estado de las paredes (página 4 del dictamen):

“Un cop iniciades les obres de rehabilitació i ampliació, per decisió tècnica motivada de la direcció facultativa (DF) en veure el mal estat de les parets i la impossibilitat d'aprofitar-les tal i com es preveia inicialment, es van enderrocar per reconstruir-les, cosa que va motivar la incoació de l'expedient de protecció de legalitat urbanística que ens ocupa.”

Concluyendo el perito en su dictamen que (página 11):

“- queda perfectament justificat tant en l'informe realitzat per BLÀZQUEZ GUANTER SLP com en el projecte de legalització la conveniència de l'enderroc



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



efectuado en base al mal estado de las paredes i a la imposibilidad de mantener las originales

.- el fet d'haver enderrocado las paredes i la seva posterior reconstrucció no varia els paràmetres urbanístics de la llicència atorgada (es mantenen superfícies, distribucions, alçades, etc. sense variacions)

.- entenc que els enderrocs realitzats són perfectament legalitzables bé amb l'empara de la llicència original o bé amb una nova llicència de legalització tal i com ha demanat l'ajuntament, ja que considero que (tot i el major enderroc realitzat respecte el previst) com que ja es preveia enderrocar i reconstruir la major part de la masia degut al seu mal estat, el fet d'haver d'enderrocar algunes parets de més no modifica substancialment la previsió inicial"

No obstante, tales justificaciones del derribo de las paredes por su mal estado para su posterior reconstrucción contenidas en el dictamen pericial no pueden prosperar, dado que es evidente el incumplimiento de la licencia de obras de rehabilitación concedida y de la normativa aplicable, tal como se desprende del informe del arquitecto técnico municipal reproducido en el Decreto impugnado de 11 de abril de 2022, que ya dio respuesta a estas mismas cuestiones de forma extensa y detallada, en los siguientes términos:

"Primer. Respecte a la documentació aportada

A. Pel que fa a l'informe sobre l'estructura vertical de la masia "Can Calic" de Quart (exp. 698/A), el tècnic que el redacta conclou amb afirmacions del tipus:

... pràcticament impossible justificar que es podien mantenir els murs com a sistema estructural vertical de la masia...

Pràcticament impossible no és impossible

En definitiva, després de molts anys d'experiència en projectes i obres de rehabilitacions de construccions antigues, en la majoria dels casos ens trobem en que es vol conservar l'estructura existent, bàsicament per una qüestió de cost, però moltes vegades també per conservar l'esperit de l'edifici o per imposició administrativa.

Conservar l'esperit de l'edifici és, precisament, el que l'article 47.3.a del TRLUC descriu com a necessari per a poder reconstruir i rehabilitar. Si no és per conservar l'esperit de l'edifici, les raons per les que n'és possible la reconstrucció, desapareixen.

(...)

Totes les afirmacions anteriors fan referència a la dificultat que hagués tingut la conservació de la masia i l'assumpció de responsabilitat per part de la DF de les obres, aspectes, ambdós, propis de les obres de rehabilitació (per definició complexes i que solen requerir d'importants apuntaments, estructures



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



provisionals, etc.) i del propi exercici professional de les professions d'arquitecte i arquitecte tècnic, respectivament, però que, per tant, per si mateixos, no constitueixen, a criteri de qui redacta el present informe, motius suficients per justificar l'enderroc efectuat.

(...)

El tècnic que redacta l'informe de l'estructura afirma que es complirien els supòsits de ruïna tècnica i econòmica, però sense justificar aquest compliment. Malgrat l'anterior, però, encara que es donés els supòsits, no és justificatiu per si sol, de l'enderroc efectuat.

Alternativament, es podria optar per una solució en que els murs conservats només servissin de tancaments i es construís un sistema estructural nou a base de pilars. Però això, crec que perverteix l'esperit de la masia i no és una bona solució

La no opció d'eliminar la funció portant dels murs existents es basa en una opinió personal (...crec que perverteix...), però, en tot cas, no perverteix menys l'esperit de la masia eliminar l'edificació i tornar-la a fer de nou

B. Pel que fa al Projecte de Legalització de rehabilitació i ampliació de Masia Can Calic situada al carrer Paratge Raval 36 al terme municipal de Quart (Girona):

El projecte desenvolupa allò que prèviament s'anuncia a l'informe sobre l'estructura vertical i incideix bàsicament en la presència de 5 patologies per justificar l'enderroc efectuat i poder-lo legalitzar:

■ **Sobre la determinació de la tensió admissible del mur:**

El projectista al·lega que la composició del mur de tancament és tant heterogènia que no permetria efectuar-hi un assaig de càrrega in situ, però en canvi no explica per què no es podria consolidar (amb malla + esquerdejat per exemple: el projecte inicial preveia un acabat remolinar per fora i trasdossat per dins) o apuntalar (més fàcil de fer amb el parament consolidat).

A més, en l'informe de l'estructura es descriu l'assaig com a complicat i car, però no impossible d'efectuar.

Cal dir, també, que, fins i tot, es podria reduir el pes propi de la nova estructura per tal que les càrregues siguin iguals o inferiors a la que suportaven els murs prèviament.

■ **Sobre els límits dels desploms:**

Com bé es comenta a l'informe sobre l'estructura vertical, els límits de desplom establerts pel Codi Tècnic són aplicables a l'obra nova, no a edificis existents (annex D del DB SE), pel que el valor de referència que s'indica no és vàlid.



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



Per altra banda, no es proposen solucions per corregir o minimitzar els efectes del desplom existent (per poder-ne determinar la impossibilitat o no) ni el tècnic que subscriu el present informe té manera material de comprovar que els desploms "extremes" que s'anuncia són els que realment existia.

Cal dir també, i és important, que no s'especifica ni per escrit ni amb les fotografies aportades, si aquest desplom s'ha detectat abans o després de l'enderroc de la coberta i estructura forjat sostre planta baixa.

Per últim, dir també que com a conclusió diu: ...fa que es consideri que aquest a mur no pugui ser utilitzat com a element portant ... Però no es considera la possibilitat de descartar la funció portant dels murs a canvi de poder-los conservar.

📄 **Sobre les limitacions de la norma sísmica:**

El tècnic que signa el present informe no va detectar la presència de tàpia en les visites efectuades a la masia, però, en el cas que existeixin trams de tàpia, malgrat no és un sistema constructiu molt habitual a les comarques gironines, sí que ho és en altres contrades, existint moltíssima bibliografia al respecte de la rehabilitació d'edificacions amb presència de murs de tàpia.

Per altra banda, com bé s'anuncia, la prohibició de la norma sísmica es refereix a l'obra nova.

📄 **Sobre la fonamentació:**

El tècnic que signa el present informe va detectar falta de fonament en algun tram però no pot confirmar que manqués a totes les façanes (i ara no es pot certificar), per altra banda dir, que en parets de maçoneria la presència de fonament sol limitar-se al propi mur que penetra certa profunditat al terreny o, el propi mur, però una mica més gruixut, penetrant igualment certa profunditat al terreny. Quan aquesta penetració és escassa (per modificacions en el nivell del terreny, etc.) és prou habitual el recalçat d'aquests i, davant una heterogeneïtat com la que s'anuncia que té les parets, es pot optar per consolidar prèviament (esquerdejat + malla) i reduir el necessari la dimensió de les dames.

Per altra banda, el projecte de legalització preveu l'execució d'una nova fonamentació correguda arran de la base del fonament existent, l'execució de la qual hauria de ser pràcticament igual de complexa que si s'hagués optat per recalçar.

📄 **Sobre les llindes:**

El propi projecte ja diu que: ...per si sol, naturalment no justifica desmuntar la façana...

Segon.- Respecte a la situació un cop efectuat l'enderroc:



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



S'ha procedit a l'enderroc pràcticament total de la masia preexistent, excepte un tram de planta baixa de la façana principal, que, pel que explica el projecte de legalització presentat, quedarà totalment ocult, ja que és revestit per la cara exterior amb pedra i trasdossat per la cara interior amb nova paret de càrrega ceràmica

A tots els efectes, per tant, el que s'ha executat esdevé letal per a la preservació de la masia, en el seu estat i composició original.

Es dibuixa, a més, un enderroc inevitable, malgrat, no es va procedir a efectuar cap sistema d'apuntament de l'estructura existent ni cap altra mesura provisional en vies de preservar-ne l'existència (tal i com s'ha pretès raonar a l'apartat primer del present informe)

Es presenta un estat de conservació de l'estructura portant tant dolenta que es fa impossible que segueixi essent utilitzada com a suport de la nova estructura horitzontal, però en canvi el projecte executiu inicialment presentat per l'obtenció a la llicència només diu al respecte de l'estat de conservació de l'estructura:

"...part del forjat entre pisos va ser reformat i part està en mal estat, té un annex a la part Esquerra on la coberta està en mal estat, un altre annex a la part posterior on la coberta està en mal estat, i un cobert a la part dreta on la coberta s'ha ensorrat..."

Sense que es detecti cap esment del mal estat de conservació de l'estructura vertical i la seva pobre composició ni de la falta de fonament.

Si tan evident és ara el mal estat de l'estructura vertical, resulta estrany que en el projecte inicial no se'n fes cap mena d'esment.

Per altra banda, un cop iniciades les obres:

- No es va esperar a rebre resposta municipal de la sol·licitud de modificació de llicència de data 25 d'agost de 2021, mitjançant escrit (E2021003061) que incorporava Informe tècnic signat en data 17 i 23 d'agost de 2021, pel que es sol·licitava el desmuntatge, NOMÉS, de la façana principal.

- Es va col·locar una tela verda que impedia la visió de la masia des de la carretera, i només es va col·locar a la façana visible des d'aquesta.

El TRLUC preveu:

Article 47

Règim d'ús del sòl no urbanitzable

...

3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50, 50 bis i 51:

a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



...

Article 50

Reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable

...

2. El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació o, si s'escau, la recuperació d'acord amb el que estableix l'article 47.3. Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s'han d'adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i el millorament del paisatge.

...

La Masia de Can Calic figura en la fitxa Q-006 del Pla especial del Catàleg de Masies i Cases Rurals en sòl no urbanitzable aprovat definitivament per la CTU de Girona a 1 de juny de 2006

De conformitat amb el que estableix l'article 50.2 del TRLUC, la possibilitat de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals es refereix a la recuperació d'edificacions existents, preservant la seva volumetria, sense que tingui lloc l'enderroc i nova construcció d'aquestes.

El concepte de reconstrucció obeeix a la necessària preservació, i un cop enderrocada la masia, per definició, les raons que avalaven la seva reconstrucció o rehabilitació, desapareixen amb l'enderroc. Un cop enderrocat, les "raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials", descrites a l'article 47.3.a, necessàries per a poder reconstruir i rehabilitar, desapareixen, i així ho avala la jurisprudència.

JURISPRUDÈNCIA

En el mateix sentit es manifesta la sentència 672/2017 de 23 Oct. 2017 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, Sala del Contenciós administratiu, Secció 3^a respecte del recurs 180/2013, de la que seguidament es transcriu una part:

".. la reconstrucción de masías y casas rurales, a que se refiere el art. 47.3 TRLUC, no equivale, ni puede en modo alguno dar carta de naturaleza, a su completo derribo, para construir de nuevo una entidad que dé réplica, más o menos lograda, y ello en el mejor de los casos y escenarios posibles para la tesis del recurrente, que aquí ni siquiera se da, visto el desplazamiento apuntado, a la construcción original merecedora de catalogación, por las razones a que se refiere el citado precepto, pues, aun en el régimen transitorio aquí aplicado, la reconstrucción obedece a la necesaria preservación, con posterior catalogación del elemento...

... Por definición, derruida la masía o casa rural, las razones que avalaban su reconstrucción, o rehabilitación, desaparecen con ella...



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



... la necesidad de "preservar y recuperar por razones arquitectónicas, históricas, ambientales, paisajísticas u otras", la masía o casa rural de que se trate. No acierta a adivinar esta Sala qué es susceptible, a su entero derribo, para el que aquí, de nuevo en flagrante violación legal, ni se solicitó ni se concedió licencia alguna, hallándonos ante obra clandestina, de ser preservado y recuperado. No pudiendo la respuesta ser otra que la más absoluta y prístina nada.

Igualmente grosero resulta el argumento de hallarse la masía catalogada, y de ser susceptible de legalización lo hecho en base a aquel catálogo, pues, en verdad, lo catalogado ha dejado de existir, por exclusivo designio y hacer del recurrente ... de modo que se ha consumado un derribo contrario a la autorización de rehabilitación autonómica, de que el Plan Especial correspondiente no se hizo, a su publicación, suficiente eco, lo que en forma alguna equivale a dar carta de naturaleza a la demolición, ni a la catalogación de la construcción de cuyo derribo aquí se trata, y se recurre, lo que sería tanto como pervertir y desnaturalizar la figura misma del Plan Especial de catálogo del municipio, del art. 50.2 TRLUC...

... la legalización de lo construido cuando esto lo es en manifiesta conculcación de un título habilitante ya otorgado, al amparo de lo previsto en el art. 47.3 TRLUC. En otras palabras, el expediente de legalización que se pretende es una burla en toda regla al atentado perpetrado contra una masía que merecía preservación, instada ésta por decisión del mismo recurrente, y al título habilitante de su rehabilitación, a tales efectos de recuperación de la masía de que se trata. Pues no nos hallamos aquí ante una construcción clandestina, o ejecutada con exceso del título de obras concedido, cuya legalización pudiera, en pura hipótesis, plantearse, sino ante una construcción clandestina que buscó amparo en un título dirigido a recuperar una masía que aquélla ha venido a fulminar, en cuyo contexto hablar de legalización al amparo, cabe suponer, ya que no se cita, lo que incumbía exclusivamente a la defensa de la actora, del art. 47.6.b) TRLUC, está completamente fuera de lugar, por manifiesto fraude de ley, y por colisionar irremediabilmente con una catalogación de la antigua masía, en el Plan Especial publicado el 5 de abril de 2012, aún en vigor..."

La Sentència 710/2009 de 16 Jul. 2009 del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, Sala de lo Contenciós administratiu, Secció 3^a, respecte del Recurs 251/2008, diu:

"... no nos encontramos en forma alguna en presencia de unas obras de conservación, mejora y rehabilitación de una masía, sino ante unas construcciones de obra completamente nueva de una masía y sus edificios anexos en el lugar donde se hallaban los restos de la originaria, que fueron completamente derribados, cuando su conservación era obligada, en méritos de la normativa antes indicada, tanto para el inicial uso pecuario como para el final de hostelería de montaña..."

... Consolidar (como conservar, mejorar o rehabilitar) no es tampoco derribar y volver a construir, pues si se derriba, siquiera sea parcialmente, e incluso en el



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



caso de producirse un hundimiento o colapso involuntario, ya no existe un edificio que se consolida, mejora o rehabilita, sino un nuevo edificio construido total o parcialmente en lugar del anterior, no siendo admisible en ningún caso la reposición de volúmenes previamente derribados, que por ello mismo desaparecen tanto del mundo material como del jurídico, incluso aunque el volumen luego repuesto resultase inferior al preexistente, careciendo tal actuación de cobertura bajo los conceptos de consolidación o de rehabilitación. Supuesto de demolición de la edificación (total o parcial) en el que, además, el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en la normativa de aplicación.

No hallándonos así en presencia de unas obras de estricta rehabilitación de un edificio, sino en el de un derribo total de sus elementos estructurales para la construcción de otros elementos nuevos y diferenciados ... tal actuación carece de cobertura, como se ha visto, en la normativa de aplicación al caso...”

Finalment les sentències 130/2014 de 25 Feb. 2014, 311/2014 de 27 May. 2014, 576/2014 de 16 Oct. 2014, 577/2014 de 16 Oct. 2014, 689/2014 de 1 Dic. 2014, del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, Sala de lo Contenciós administratiu, Secció 3^a, desestimen diverses pretensions de reconstruir masies o cases rurals, de les quals ja no queden vestigis o les seves restes no tenen suficient entitat.

Tercer.- Per tant, i en resum, ens trobem amb què:

1. La llicència inicialment concedida contemplava la rehabilitació i ampliació d'un habitatge unifamiliar aïllat inclòs dins el PE del Catàleg de masies. Es projectava una rehabilitació completa de la masia, consistent en la modificació de la distribució existent i la construcció de nou dels forjats, tant sostre planta baixa com coberta (sostre planta pis), però es conservava la majoria de l'estructura vertical existent, enderrocant-se, només, la major part de la façana est i els enderrocs puntuals necessaris per a la formació de noves obertures o modificacions de les existents.

2. Es va sol·licitar una modificació de llicència que proposava l'enderroc de la façana principal de la masia.

3. El tècnic municipal va considerar insuficient la documentació aportada en no estar prou motivada.

4. Sense esperar a la notificació de l'informe del tècnic municipal es va procedir a l'enderroc total de la masia, excepte un petit tram de la façana sud de la planta baixa, que ha estat aplacada amb pedra per la cara exterior i es preveu trasdossar-la amb nova paret de càrrega per la interior.

5. El tècnic municipal va proposar incoar un procediment de protecció de la legalitat urbanística, ja que les obres executades no s'ajustaven al títol administratiu atorgat, essent actes constitutius d'infracció urbanística en els termes descrits al TRLUC, que resulten en INFRACCIÓ GREU.



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



6. Dins el termini de 2 mesos legalment concedit es sol·licita llicència de legalització de les obres executades

7. El tècnic que subscriu el present informe considera que:

a. L'informe sobre l'estructura vertical de la masia "Can Calic" de Quart (exp. 698/A), parla d'operacions complicades, que suposen cert risc, actuacions auxiliars complexes i cares.

En resum extreu conclusions imprecises, amb afirmacions poc contundents i en cap cas defineix com a impossible la conservació de la masia, simplement com a difícil i que implicaria assumptió de costos i responsabilitat, elements, aquests, que sovint formen part de les obres de rehabilitació com les que aquí es tracta i que, en cap cas arriben a justificar l'enderroc d'un bé catalogat en sòl no urbanitzable.

b. Respecte al projecte de legalització, les conclusions són semblants a les de l'informe, les patologies que es mostren sempre tenen possibilitats, a criteri del tècnic que signa el present informe, de ser solventades o atenuades amb solucions tècniques existents i conegudes que, amb un grau major o menor de dificultat tècnica i pressupostària, són perfectament possibles i assumibles pels tècnics de la direcció facultativa i emmarcades a les normes de la bona construcció.

8. Per últim, davant unes obres d'enderroc executades sense subjectar-se a la llicència legalment concedida i que no estan suficientment justificades, ens trobem que tampoc poden ser legalitzades en quan a què la reconstrucció de masies i cases rurals, tal i com és prevista per el TRLUC, obeeix a la necessària preservació d'un bé, i un cop enderrocat, aquest bé ja no existeix, ja que les raons que avalaven la seva reconstrucció o rehabilitació (les "raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials" descrites a l'article 47.3.a), necessàries per a poder reconstruir i rehabilitar, han desaparegut a l'efectuar-se l'enderroc.

Per tant, les obres que ara es sol·licita legalitzar són obres manifestament il·legalitzables i se'n denega el títol administratiu habilitant perquè el fet d'atorgar-lo seria contrari a les prescripcions de l'ordenament urbanístic."

Asimismo, resulta ilustrativa la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fecha 23 de noviembre de 2017, nº de recurso 261/2015, nº de resolución 791/2017, que contempla un caso similar al que nos ocupa, sobre obras de rehabilitación y mejora en un mas con licencia urbanística en que se efectuaron derribos por patologías y deficiencias en los elementos estructurales de la casa, las cuales debieron ser conocidas con anterioridad, excediéndose con ello de la licencia de rehabilitación concedida, derivando en derribo y construcción de una edificación de nueva planta:

"QUINTO . Pues bien, sin perjuicio de que, como ya se ha indicado, no se trata en



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



este proceso de establecer el ajuste o no de la licencia concedida a la normativa urbanística de aplicación, sino el ajuste de las obras finalmente ejecutadas a la licencia concedida, debe esta Sala manifestar su desacuerdo con las conclusiones de la sentencia de instancia a este respecto, a la vista de que la licencia fue concedida en su momento para la "rehabilitación y ampliación" del mas, teniendo esta Sala declarado que la cobertura de una licencia de obras de rehabilitación no permite exceder de un mero ajuste para llegar a amparar nuevas construcciones a las que, obviamente y en su caso, debe resultarles aplicable la ordenación urbanística vigente.

Consolidar o rehabilitar tampoco es derribar y volver a construir, pues si se derriba, siquiera sea parcialmente, e incluso en el caso de producirse un hundimiento o colapso involuntario, ya no existe un edificio que se consolida o rehabilita, sino un nuevo edificio construido total o parcialmente en lugar del anterior, no siendo admisible en ningún caso la reposición de volúmenes previamente derribados, que por ello mismo desaparecen tanto del mundo material como del jurídico, incluso aunque el volumen luego repuesto resultase idéntico al preexistente.

No hallándonos así en el caso en presencia de unas obras de estricta rehabilitación o ampliación, sino en la de un derribo de elementos estructurales esenciales para la construcción de otros elementos nuevos y diferenciados, actuación que rebasa ampliamente incluso el concepto de actuación de grado alto o de gran rehabilitación.

Así lo acepta, sin oposición de las partes, la propia sentencia de instancia, cuando establece que no se discute que, iniciadas las obras, se realizaron esos derribos, no contemplados en el proyecto, haciendo notar la propia sentencia el derribo de la totalidad de la casa pairal y el comienzo de una edificación de nueva planta.

Derribo total producido, desde luego, en la cabaña 1, pero también en la casa o edificación principal, determinado este por el derribo de sus volúmenes o cubiertos exteriores laterales e incluso por el derribo de elementos tan importantes y esenciales de la estructura de la edificación principal como sus distribuciones, techos y cubierta, habiéndose realizado una nueva cimentación y revestimiento de sus paredes exteriores.

SEXTO . Sin que la peculiar técnica utilizada en la cláusula particular 3.11 agregada a la licencia pueda ser objeto de discusión en este proceso (en el que no se examina el ajuste de la licencia a la normativa, sino el de las obras finalmente ejecutadas a la licencia), es lo cierto que en su tenor literal no permite en tesis general el derribo de partes construidas, salvo en dos supuestos, el de tratarse de adiciones arquitectónicamente desfiguradoras (motivo no invocado en el caso), o el de la existencia de otros motivos fundamentados en las razones que en cada caso determinasen la preservación o restauración (como los que en el caso se han citado). Pero se refiere a continuación a "modificaciones que se planteasen en el curso de la obra" y que "afectasen al exterior de la edificación", circunstancias estas ninguna de las cuales concurre en los derribos efectuados, la



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



segunda porque, a la vista de la anterior relación de derribos, no se dio, desde luego, ni en el íntegro derribo de la cabaña anexa 1 ni en la edificación principal donde se derribaron, entre otros elementos, además de ciertos cubiertos y distribuciones laterales, los techos y la cubierta de la edificación principal.

Tampoco se dio en el caso la primera exigencia consistente, como se ha visto, en la existencia de "modificaciones que se planteasen en el curso de la obra", condición que únicamente puede ser entendida en el recto sentido de que, iniciada una obra con arreglo a un proyecto ya aprobado, surgiesen inesperadamente en su ejecución problemas antes no previstos que determinasen la necesidad de tales modificaciones y, en consecuencia, la de llevar a cabo los derribos de que se trata.

Ocurre que en el caso se intenta justificar los desmesurados derribos en cuestiones técnicas tan simples que, dado su escaso alcance, cualquier arquitecto director de una obra podía y debía necesariamente conocer antes de su inicio, por conocidas sin duda previamente por incluso por cualquier peón contratado para la ejecución de la obra y detectables muy probablemente por cualquier profano en la materia, como lo son las referidas a las patologías y deficiencias en los elementos estructurales de la casa, básicamente consistentes en la escasa adecuación de los materiales que formaban las paredes estructurales (que, en consecuencia, también fueron demolidas), y la presencia en las piedras de fango de grietas transversales, con falta de estabilidad.

Llegando a admitir las apeladas, en fin, como así se recoge en los propios informes municipales antes citados, que las indicadas patologías suponían la existencia de unos materiales poco aptos para conferir a la edificación las condiciones técnicas que requiere la aplicación del Código Técnico de la Edificación, más cuando no se trataba de obras de reforma o mejora, sino de gran rehabilitación, que implicaba responder a los requisitos de una edificación "de nueva construcción".

SÉPTIMO . Pues bien, si se quería responder a los requisitos de una edificación "de nueva construcción", lo procedente era haber solicitado, si el planeamiento lo hubiese permitido, licencia de obras para el derribo delo existente y la realización de otra construcción de nueva planta, idéntica o diferente. Pero lo que no cabe en ningún caso es entender o interpretar la tan citada cláusula 3.11 como un cheque en blanco otorgado al arquitecto director de la obra para que en el curso de su desarrollo pueda, por sí y ante sí, realizar los derribos, cambios y modificaciones que considerase oportunos en el proyecto previamente autorizado, apoyándose en unas patologías tan simples que necesariamente debían conocerse con anterioridad y trasladarse al proyecto, hasta el punto de transformar una licencia que lo era sustancialmente para la rehabilitación del mas, en una licencia de derribo y construcción de una edificación prácticamente realizada de nueva planta.

Aceptar lo contrario sería tanto como dejar en sus manos la posibilidad de variar el proyecto autorizado, planteando cuestiones banales y previamente ya conocidas como las antedichas, cuantas veces se considerase conveniente y en



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



el alcance que se estimase oportuno, atribuyendo así a la licencia concedida y al proyecto autorizado un contenido elástico e indeterminado, absolutamente contrario al conocido carácter reglado de aquélla.

Sin que pueda ser óbice a lo dicho el hecho de que eventualmente se guardasen las piedras originales procedentes de los derribos para proceder a la reconstrucción con materiales y acabados típicos de la zona, pues ello no obsta a que se haya realizado al fin una obra no autorizada ni permitida en la licencia concedida y que, en consecuencia, deberá ser demolida en su integridad. Debiendo por idénticas razones dejarse sin efecto el acuerdo municipal que en su momento levantó la suspensión de las obras, aceptándose así en parte el recurso de apelación, junto con las restantes medidas que se dirán en la parte dispositiva de esta resolución.”

Pues bien, en el caso que nos ocupa, en cuanto al ajuste o no de las obras ejecutadas a la licencia concedida, resulta del expediente administrativo que, en fecha 26 de julio de 2021, el Ayuntamiento de Quart otorgó licencia urbanística de obras de rehabilitación y ampliación y construcción de una piscina en la [REDACTED] situada en el [REDACTED], de Quart, finca que se halla en suelo no urbanizable y la Masía está incluida en el Pla Especial de Catàleg de Masies i Cases Rurals en sòl no urbanitzable aprobado definitivamente por la Comissió d'Urbanisme de Girona el 1 de junio de 2006, correspondiéndole la ficha Q-006, en la que, en relación al estado de conservación de las fachadas informa, “malament”. Asimismo, en dicho Pla Especial, en su artículo 14 sobre “Masies i Cases Rurals”, en su punto 2 sobre “Condicions d'edificació particulars”, se establece:

“2.- Condicions d'edificació particulars

- El criteri general que ha de guiar qualsevol intervenció en aquestes edificacions, és el de mantenir el creixement natural tradicional de masia catalana al llarg del temps, guiat per una sèrie de valors que cal respectar, com composicions de façanes, espais oberts, eres, materials i detalls d'acabats, cobertes inclinades ... etc.

- En general, s'evitarà qualsevol intervenció que modifiqui l'aspecte exterior tant dels elements com dels materials que componen la façana principal de les edificacions, com dels que configuren la percepció visual i la implantació paisatgística, (porxos, accessos, bases, eres, arbres ... ets) d'aquestes edificacions

- S'autoritzaran obres de consolidació, conservació, reforma i millora de les edificacions existents, sempre que es respecti l'estructura bàsica de l'edificació existent, recuperant en el possible tot el que, en el decurs del temps, hagi estat malmès o substancialment modificat, per retornar a l'edificació al concepte de masia clàssica catalana.”

En consecuencia, en ningún caso la licencia de obras de rehabilitación otorgada ni la normativa aplicable (art. 14.2: “S'autoritzaran obres de consolidació, conservació, reforma i millora de les edificacions existents, sempre que es respecti l'estructura bàsica de l'edificació existent”), autorizaban el derribo de la mayor parte de la Masía para su posterior reconstrucción, como sostiene el perito



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



de la actora, pues dejó de existir prácticamente la Masía protegida y su estructura básica (no es controvertido que se han derribado las fachadas de la Masía, excepto la fachada principal que ha quedado a nivel de planta baja) y con ello el derecho a rehabilitarla y, como dice la STSJ de Cataluña de 23.11.17, nº recurso 261/2015, nº resolución 791/2017 -y en los mismos términos la STSJ de Cataluña de 11.05.20, nº recurso 50/219, nº resolución 1267/2020, FD 2º-: *“Consolidar o rehabilitar tampoco es derribar y volver a construir, pues si se derriba, siquiera sea parcialmente, e incluso en el caso de producirse un hundimiento o colapso involuntario, ya no existe un edificio que se consolida o rehabilita, sino un nuevo edificio construido total o parcialmente en lugar del anterior, no siendo admisible en ningún caso la reposición de volúmenes previamente derribados, que por ello mismo desaparecen tanto del mundo material como del jurídico, incluso aunque el volumen luego repuesto resultase idéntico al preexistente. No hallándonos así en el caso en presencia de unas obras de estricta rehabilitación o ampliación, sino en la de un derribo de elementos estructurales esenciales para la construcción de otros elementos nuevos y diferenciados, actuación que rebasa ampliamente incluso el concepto de actuación de grado alto o de gran rehabilitación.”*

En definitiva, lo cierto es que las obras ejecutadas exceden en mucho de las acordadas en la licencia de obras de rehabilitación otorgada y así se constata con la mera consulta de las fotografías y croquis que constan en autos, en especial, en el informe pericial aportado por la actora (páginas 4 y 12 a 17 del dictamen), objeto de contradicción en presencia judicial, y en el informe técnico municipal de 17 de diciembre de 2021, en que se observa que la Masía ha quedado reducida a poco más de una pared exterior a nivel de planta baja, por lo que en absoluto pueden considerarse como obras de rehabilitación autorizadas en la licencia.

En cuanto a que *“els enderrocs realitzats són perfectament legalitzables”*, según el perito de la actora, tal como indica el informe técnico de la Administración reproducido en el Decreto impugnado de 11.04.22, ratificado en reposición: *“davant unes obres d'enderroc executades sense subjectar-se a la llicència legalment concedida i que no estan suficientment justificades, ens trobem que tampoc poden ser legalitzades en quan a què la reconstrucció de masies i cases rurals, tal i com és prevista per el TRLUC, obeeix a la necessària preservació d'un bé, i un cop enderrocat, aquest bé ja no existeix, ja que les raons que avalaven la seva reconstrucció o rehabilitació (les “raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials” descrites a l'article 47.3.a), necessàries per a poder reconstruir i rehabilitar, han desaparegut a l'efectuar-se l'enderroc.”*. Y en estos mismos términos se pronuncia el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en su Sentencia de 23 de octubre de 2017, nº de recurso 180/2013, nº de resolución 672/2017, FD 6º: *“la reconstrucción de masías y casas rurales, a que se refiere el art. 47.3 TRLUC, no equivale, ni puede en modo alguno dar carta de naturaleza, a su completo derribo, para construir de nuevo una entidad que dé réplica, más o menos lograda, y ello en el mejor de los casos y escenarios posibles para la tesis del recurrente, que aquí ni siquiera se da, visto el desplazamiento apuntado, a la construcción original merecedora de catalogación, por las razones a que se refiere el citado precepto, pues, aun en el régimen transitorio aquí aplicado, la reconstrucción obedece a la necesaria preservación, con posterior catalogación del elemento. Por definición, derruida la masía o casa*



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



rural, las razones que avalaban su reconstrucción, o rehabilitación, desaparecen con ella. Prescindiendo por lo demás de la burda posición del recurrente, que trató inicialmente de hacer pasar por reforma un puro y simple derribo, y no ha sometido a la Administración, local o autonómica, sino proyectos de reforma o rehabilitación de la finca de que se trata, el alcance y significado de la reconstrucción y rehabilitación a que alude el citado precepto legal vienen dados por los fines a que apuntan ambas acciones, en dicción literal del mismo: la necesidad de "preservar y recuperar por razones arquitectónicas, históricas, ambientales, paisajísticas u otras", la masía o casa rural de que se trate. No acierta a adivinar esta Sala qué es susceptible, a su entero derribo, para el que aquí, de nuevo en flagrante violación legal, ni se solicitó ni se concedió licencia alguna, hallándonos ante obra clandestina, de ser preservado y recuperado. No pudiendo la respuesta ser otra que la más absoluta y prístina nada. Igualmente grosero resulta el argumento de hallarse la masía catalogada, y de ser susceptible de legalización lo hecho en base a aquel catálogo, pues, en verdad, lo catalogado ha dejado de existir, por exclusivo designio y hacer del recurrente.", siendo además gratuita y sin fundamento la afirmación del mismo perito conforme "ja es preveia enderrocar i reconstruir la major part de la masia.", pues se trataba de rehabilitar una Masía catalogada protegida y no de demolerla y volver a construirla, por lo que este derribo debe considerarse irreversible e ilegalizable.

Además, el proyectista de las obras, Sr. Samsó, en su testifical manifestó que "ja havien advertit a la propietat que si tiraven les parets tindrien problemes, i van tirar parets igualment.", y ello sin que conste que se comunicara a la Administración los importantes derribos de elementos estructurales que se iban produciendo en la Masía. En este sentido, el informe incorporado al Decreto de 11.04.22 señala que: "un cop iniciades les obres: - No es va esperar a rebre resposta municipal de la sol·licitud de modificació de llicència de data 25 d'agost de 2021, mitjançant escrit (E2021003061) que incorporava Informe tècnic signat en data 17 i 23 d'agost de 2021, pel que es sol·licitava el desmuntatge, NOMÉS, de la façana principal. - Es va col·locar una tela verda que impedia la visió de la masia des de la carretera, i només es va col·locar a la façana visible des d'aquesta"

En cuanto a "la conveniència de l'enderroc efectuat en base al mal estat de les parets i a la impossibilitat de mantenir els originals", según el perito, la actora no ha desvirtuado el informe técnico de la Administración reproducido en el Decreto de 11.04.22 cuando dice que "Es presenta un estat de conservació de l'estructura portant tant dolenta que es fa impossible que segueixi essent utilitzada com a suport de la nova estructura horitzontal, però en canvi el projecte executiu inicialment presentat per l'obtenció a la llicència només diu al respecte de l'estat de conservació de l'estructura: "...part del forjat entre pisos va ser reformat i part està en mal estat, té un annex a la part Esquerra on la coberta està en mal estat, un altre annex a la part posterior on la coberta està en mal estat, i un cobert a la part dreta on la coberta s'ha ensorrat..." Sense que es detecti cap esment del mal estat de conservació de l'estructura vertical i la seva pobre composició ni de la falta de fonament. Si tan evident és ara el mal estat de l'estructura vertical, resulta estrany que en el projecte inicial no se'n fes cap mena d'esment.". Además, los recurrentes debían conocer perfectamente el estado de la Masía cuando



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



presentaron su proyecto inicial, constando asimismo en el Catálogo como estado de conservación de las fachadas “malament”, por lo que no puede justificar la actora el derribo en el mal estado de la edificación.

Además, tampoco consta que se adoptaran medidas de aseguramiento de los muros de la fachada y del edificio para garantizar su estabilidad con el fin de evitar su derribo. En este sentido, el informe técnico reproducido en el Decreto de 11.04.22 señala que: *“no es va procedir a efectuar cap sistema d’apuntament de l’estructura existent ni cap altra mesura provisional en vies de preservar-ne l’existència.”*

Y estos hechos no han sido desvirtuados por prueba en contrario.

En definitiva, las obras de derribo ejecutadas no cumplen en absoluto con la licencia de obras de rehabilitación otorgada ni con la normativa urbanística aplicable y son ilegalizables, lo que justifica el expediente de protección de la legalidad urbanística seguido y las resoluciones impugnadas, dado que esta Masía es un bien catalogado protegido en el que sólo están previstas intervenciones de *“obres de consolidació, conservació, reforma i millora de les edificacions existents, sempre que es respecti l’estructura bàsica de l’edificació existent”*, de acuerdo con el artículo 14.2 del Pla Especial de Catàleg de Masies i Cases Rurals en sòl no urbanitzable, y ello no es precisamente lo que se ha realizado en el presente caso, en que una Masía ha quedado reducida a poco más de una pared exterior a nivel de planta baja.

Por todo ello, procede declarar conformes a Derecho las resoluciones administrativas impugnadas, dictándose en consecuencia sentencia desestimatoria de la demanda interpuesta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.1 LJCA.

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 139 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, no procede la imposición de costas, atendiendo a la complejidad fáctica y jurídica de las cuestiones tratadas.

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

FALLO

PRIMERO.- Debo desestimar y desestimo el presente recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación de D. [REDACTED] y D^a. [REDACTED] contra el Decreto del Ayuntamiento de Quart de



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



fecha 21 de junio de 2022 que desestima el recurso de reposición contra el Decreto de fecha 11 de abril de 2022 que ordena la restitución de la realidad física alterada en relación a las obras realizadas para la rehabilitación y ampliación de la [REDACTED] situada en el [REDACTED], de Quart.

SEGUNDO.- No hacer un especial pronunciamiento condenatorio en cuanto a la responsabilidad en el abono de las costas procesales.

Contra la presente Sentencia cabe interponer recurso de apelación en el plazo de quince días a contar a partir de la fecha de su notificación ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña a presentar en este Juzgado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 85 de la Ley Jurisdiccional.

Así, por esta mi sentencia, lo pronuncio, firmo y hago cumplir.

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de sejudicial.gencat.cat

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos, queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació: [REDACTED] |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html | | Codi Segur de Verificació:  |
| Data i hora 22/10/2025 14:15 | Signat per Ficapal Cusi, Joan; | |