



**PLAZA N° 1 DE LA SECCION DE LO CONTENCIOSO-  
ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA  
CIUDAD REAL**

SENTENCIA: 00059/2026

SERV. COMÚN TRAMITACIÓN - ORDENACIÓN DEL PROCEDIMIENTO  
Teléfono: 926278800

Modelo: N11600 SENTENCIA ART 67 Y SS LRJCA  
C/ERAS DEL CERRILLO, N° 3 - CIUDAD REAL  
Teléfono: 926278800 Fax:  
Correo electrónico: scg.ciudadreal@justicia.es

Equipo/usuario: E01

N.I.G: 13034 45 3 2023 0000068

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000052 /2023 /

Sobre: ADMINISTRACION LOCAL

De D/Dª: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE MADRILAS 2-4

Abogado:

Procurador D./Dª: OSCAR RODRIGUEZ BONILLA

Contra D./Dª AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL AYUNTAMIENTO CIUDAD REAL

Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO

Procurador D./Dª

Cuenta Depósitos y Consignaciones en entidad BANCO SANTANDER.

Cuenta expediente:

Beneficiario: PLAZA N° 1 DE LA SECCION DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL DE  
INSTANCIA DE CIUDAD REAL

Para ingresos por transferencia IBAN: ES55 0049 3569 9200 0500 1274. Concepto:

**SENTENCIA**

En Ciudad Real, a once de marzo de dos mil veintiséis.

Luis Alfonso Zuloaga Jiménez, magistrado titular de la Plaza Uno de la Sección Contencioso-administrativa del Tribunal de Instancia de Ciudad Real, ha conocido los autos de la clase



y número indicados: procedimiento ordinario registrado con el número 52/2023. Se han seguido a instancia de la Comunidad de Propietarios del edificio sito en Calle Madrilas números 2-4 de Ciudad Real, representada por el procurador de los Tribunales don Óscar Rodríguez Bonilla y asistida por el letrado don Francisco Javier Pérez Rodilla. Ha sido demandado el Ayuntamiento de Ciudad Real, representado y asistido por los letrados doña María Moreno Ortega y don Julián Gómez-Lobo Yangüas. SS<sup>a</sup>, en nombre de SM El Rey y en virtud de la autoridad que le confiere la Constitución Española, dicta la presente Sentencia. Ello se hace en consideración a los siguientes:

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El 27-1-23 la representación procesal de la parte actora interpuso recurso contencioso-administrativo contra la <<resolución de fecha 28 de noviembre de 2022 (notificada el día 29/11/2022) del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL, Resolviendo Recurso de reposición al expediente sobre posible caducidad de la Licencia del Local sito en Calle Madrilas, 4, denegatoria de las alegaciones presentadas en todos sus términos por no encontrarla ajustada a derecho, la resolución impugnada de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de julio de 2022, relativa a la caducidad del expediente>>.

**SEGUNDO.-** Admitido a trámite el recurso contencioso-administrativo, se acordó requerir el expediente administrativo a la Administración demandada y se ordenó que la misma



practicara los emplazamientos a que hubiera lugar de conformidad a lo dispuesto en el art. 49 LRJCA.

**TERCERO.-** Recibido el expediente administrativo, se concedió a continuación plazo para la presentación de la demanda del procedimiento ordinario, que se formuló el 7-6-24. Tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación al caso, la parte actora terminó suplicando al Juzgado que *<<tenga por presentado este escrito de demanda con sus copias y los documentos que se acompañan y, previos los trámites necesarios, la estime, declarando no ser conforme a Derecho las Resoluciones impugnadas de fecha 251712.022, recaída en el Expte. N°: AYTOCR2022/6594 por la que se DESESTIMÓ la solicitud formulada de declaración de caducidad y Resolución de fecha 28/11/2.022 ambas objeto del presente recurso, y en consecuencia las anule, declarando el derecho de mi mandante a la declaración de caducidad y extinción inmediata de la licencia de actividad de disco-pub/bar especial, al negocio denominado Madrilas, 4, antes denominado "La Rue" sito en Ciudad Real, Local bajo de calle Madrilas, 4, perteneciente a la sociedad HOSTELNOVA 2006, S.L. y por ende la clausura inmediata del negocio por la Sentencia que se dicte, con expresa condena en costas a la parte demandada>>*.

**CUARTO.-** Admitida a trámite la demanda, se concedió plazo para la presentación del escrito de contestación a aquella. La parte demandada lo presentó el 17-10-24, en el sentido de oponerse a las pretensiones de la actora.

**QUINTO.-** Llegado que fue el 28-1-26 como fecha señalada para la práctica de la prueba, comparecieron ambas partes. La vista se desarrolló en los términos que son de ver en soporte videográfico obrante en autos.

**SEXO.-** Una vez recibidos los escritos de conclusiones de ambas partes, quedaron las actuaciones concluidas para dictar sentencia.

**SÉPTIMO.-** En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales y demás de general y pertinente aplicación, salvo las relativas a algunos plazos procesales, dado el volumen de causas pendientes para dictar sentencia que se recibió en este Juzgado durante 2023 y 2024 provenientes del SCOP. Asimismo, han influido en la dilación las huelgas en 2023 de los Cuerpos de Funcionarios y Letrados de la Administración de Justicia.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.- Objeto del recurso.**

Constituye el objeto del recurso contencioso la resolución administrativa identificada en los Antecedentes de Hecho Primero y Tercero de la presente sentencia: el Decreto de la Junta de Gobierno Local de 28 de noviembre de 2022, en virtud del cual se desestima el recurso de reposición formulado por la Comunidad de Propietarios de Calle Madrilas, número 4, confirmándose el Decreto de 25 de julio de 2022 que denegaba la caducidad de la licencia del local sito en calle Madrilas número 4. Según esta última resolución de 25 de julio de 2022 (también objeto de impugnación), recaída en el expediente AYTOCR2022/6594 y desestimatoria de la solicitud formulada de



declaración de caducidad, <<ha quedado acreditado que el establecimiento de referencia ha permanecido cerrado por un periodo ininterrumpido de seis meses pero a la vista de la Jurisprudencia expresada habría que tener en cuenta las siguiente cuestiones que modulan la institución de la caducidad en estos supuestos de inactividad>> (doc. 11 demanda).

La actora sostiene que nos encontramos ante un cierre de actividad propio de su licencia de actividad de bar-especial, en el local "La Rue", antes denominado "Carmela" y ahora denominado "Madrilas 4", que permaneció cerrado desde diciembre de 2020 hasta noviembre de 2021. Y ello conforme al art. 19.1 c) de la Ordenanza municipal de licencias urbanísticas, de 2 de agosto de 2005, publicada en el BOPCR núm. 105, de 2 de septiembre de 2005: <<las licencias caducarán en los siguientes supuestos: (...) c) cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un periodo superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia>>.

#### **SEGUNDO.- Valoración de la prueba y decisión judicial.**

En la junta de propietarios de la Comunidad demandante celebrada el pasado 30-11-21 se adoptó el siguiente acuerdo, recogido en la certificación del Libro de Actas (doc. 1 demanda): <<8-Ruegos y preguntas.- Autorizar al presidente Don n, propietario del piso Madrilas 4, . "Un vecino de Madrilas 4 comenta a los vecinos que se están haciendo obras en el local "La Rue" cerrado todo este año. Cuando se da esa circunstancia el local pierde la licencia. Los vecinos deciden que el nuevo presidente presente una denuncia V queta al ayuntamiento V exila la no reapertura de dicho local, Así como la queja sobre los otros Pub, etc... como Kertassi con



*la personas en la acera no permitiendo el paso, Kakikua con la música muy alta por las noches">>. Cabe recordar que el local disco-pub/bar especial, negocio denominado "La Rue" y después "Madrilas 4", se encuentra en el barrio/zona de El Torreón y zona ZAS (zona acústicamente saturada), declarada así en el PGOU de Ciudad Real, por saturación de ruidos de tráfico vial, excesiva ubicación de bares, pubs y restaurantes, así como maquinaria de aire acondicionado.*

*Como doc. 2 de la demanda se incorpora la certificación del siguiente acuerdo: <<Ruegos y preguntas. El presidente actual informa de que el siguiente trámite contra el local Madrilas 4 (antes Café Carmela) es denunciarlo ante el Juzgado, ya que se han agotado todos recursos frente al Ayuntamiento. (Se incluye este punto en el apartado de ruegos y preguntas, porque la notificación del ayuntamiento se recibió el mismo día de la reunión por la mañana). Se autoriza al presidente, por unanimidad, para que continúe con el proceso contra el local Madrilas 4 (antes Café Carmela) y se denuncie ante el juzgado>>.*

*Procede detenerse en la documentación obrante a los acontecimientos 119 a 121 del Visor Horus y cotejarla con otras pruebas practicadas. Vamos a sistematizarla en ocho apartados (letras "a" a "h"):*

*a) Las facturas de suministro eléctrico al local Madrilas 4 y la sociedad Hostelnova 2006 SL en 2020, 2021 y 2022. Puede comprobarse que no hubo consumos de electricidad en ese local entre el 13-12-20 y el 27-1-21; después se dio de baja temporal el suministro eléctrico y duró todo 2021 precisamente por estar cerrado dicho local y en expectativa de venta, como aclaró en juicio la testigo María*



(administradora de la citada mercantil, titular de la licencia municipal).

b) Las facturas de suministro de agua potable y arrendamiento a dicho local y sociedad en 2020, 2021 y 2022. Puede comprobarse que no hubo consumos de suministro de agua potable (imprescindible para fregadero, lavavajillas y aseos del local) en el referido local Madrilas 4 entre enero de 2021 y el 15-11-21; tampoco se le giraron facturas de arrendamiento de local durante los años 2020 y 2021, precisamente por estar cerrado dicho local y en expectativa de venta, como aclaró en Sala la testigo María .

c) Las facturas de compra de bebidas y consumibles de hostelería en 2020, 2021 y 2022. También puede comprobarse que no hubo facturas de compras y consumos de bebidas de ningún tipo en el local Madrilas 4 entre enero de 2021 y el 15-11-21.

d) Las contrataciones de personal laboral (camareros, servicio de limpieza...) con nóminas firmadas, TCI Y TC2, en 2020, 2021 y 2022. Puede comprobarse por Resolución de 15-9-20 que, acogiéndose a condiciones beneficiosas para la sociedad Hostelnova 2006 SL, no hubo trabajadores en activo a media/completa jornada (sino concesión en situación de ERTE, expediente regulación temporal de empleo) en el local Madrilas 4 entre enero de 2021 y el 15-11-21.

e) Las liquidaciones trimestrales de IVA, IRPF e impuesto de sociedades en 2020, 2021 y 2022. Tampoco hubo facturas de ventas a cliente con IVA repercutido por consumos de bebidas en el local Madrilas 4 en el segmento temporal que venimos refiriendo.



f) Libro diario de contabilidad y cuenta de mayor por ventas de explotación de esta sociedad en 2020, 2021 y 2022. Como aclaró la testigo María , conforme a los docs. 14, 15, 16 Y 17 de la demanda, el importe neto de la cifra de negocios declarada en el año 2019 fue de 130.793,96 €, en el año 2020 fue de 25.660,10 € y en el año 2021 (con cierre de actividad y del local) fue de 15.820,59 €. Es decir, supuso el 11% de cifra neta de negocio en comparación con la declarada en el año 2019. Ello evidencia que dicho local disco-pub/bar especial (denominado antes Pub "La Rue") estuvo sin actividad y cerrado desde diciembre de 2020 hasta noviembre 2021 inclusive para no provocar más pérdidas y tan solo fue reanudada su actividad en la Navidad de 2021. Por eso en época de fiestas de Navidad generó la escasa actividad en el año 2021 (con cierre de actividad y del local durante el resto del año).

g) Libro registro de socios-participaciones sociales debidamente diligenciado en Registro Mercantil de Hostelnova 2006 SL en 2020, 2021 y 2022. Según la testigo María (insistimos, administradora de dicha mercantil), ella y su socio Miguel eran titulares de 50% del capital desde el 12-7-06 y vendieron todas las participaciones sociales (el 50% cada uno) a los propietarios del local el 17-8-21. Estos últimos (doc. 3 demanda) vendieron tanto el local como el 100% del capital social de la mercantil a Diana (durante todo el periodo de cierre de actividad en el local), quien el 30-11-21 adquirió tanto el local como la mercantil que -como se ha dicho más arriba- era la titular de la licencia municipal.

h) Cuentas anuales de Hostelnova 2006 SL de los ejercicios 2020 y 2021, para encontrar el contraste de los periodos de actividad e inactividad alegados. A la luz de la testifical de



la Sra. \_\_\_\_\_, resulta que no hubo facturas de ventas ni compras de bebidas contabilizadas a clientes con IVA repercutido por consumos en el local Madrilas 4 desde enero de 2021 hasta el 15-11-021.

Esta testigo (insistimos: autora de las cuentas, contabilidad, facturación y depositadas en el registro Mercantil de Ciudad Real, así como gerente de la explotación del local negocio denominado "La Rue" y después "Madrilas 4", de la sociedad Hostelnova 2006 SL) ha ratificado en Sala los docs. 14, 15, 16 y 17 de la demanda. Asimismo, ha manifestado que la finalidad del cierre continuado por once meses fue encontrar un comprador; ella y su socio querían vender el local a toda costa. Esto supone un claro propósito de abandonar la actividad. De hecho, si no se hubiera encontrado comprador, permanecería cerrado al no ser rentable su explotación. Como se ha apuntado más arriba, la Sra. \_\_\_\_\_ también ha venido a ratificar en Sala que no hubo consumos de suministro de agua potable (imprescindible para fregadero, lavavajillas y aseos del local) con Aquona en el citado local desde enero de 2021 hasta el 15-11-21. Tampoco se le giraron facturas de arrendamiento de local durante los años 2020 y 2021, precisamente por estar cerrado dicho local y en expectativa de venta.

A continuación, nos detenemos en las testificales de Antonio \_\_\_\_\_ (con domicilio en Calle Madrilas, 4, Ciudad Real, secretario y copropietario de vivienda en el mismo edificio y autor de los docs. 1 a 3 adjuntos a la demanda), y Jesús \_\_\_\_\_ (copropietario de vivienda en el mismo edificio de Calle Madrilas 4, \_\_\_\_\_ de Ciudad Real). Uno y otro son concedores de la situación de cierre de actividad y del local desde diciembre de 2020 hasta



noviembre de 2021 inclusive, perteneciente a Hostelnova 2006 SL.

El Sr. \_\_\_\_\_, además de ratificar el contenido de los docs. 1, 2 y 3 de la demanda, ha manifestado en el acto del juicio que el 10-5-22 había recibido la comunicación de que se había vendido tanto el local objeto de actividad de discopub/bar especial (antes denominado "La Rue" y después "Madrilas 4") a la misma persona que sería la nueva responsable de pagar los recibos de comunidad, Diana \_\_\_\_\_, tras el periodo de cierre de actividad en dicho local. La Sra. \_\_\_\_\_ los había adquirido el 30-11-21. El Sr. \_\_\_\_\_, que entra y sale de su vivienda entre diez y doce veces al día junto a su perro y pasa al lado del citado local (el cual se encuentra a unos cuatro o cinco metros del portal), ha aclarado en Sala que la avería y reparación por goteras de un piso superior al local duró una semana aproximadamente. Él pasó personalmente al local a ver la gotera y no había nada, ni mobiliario, ni bebidas, ni butacas, con evidencia de haber sido vaciado y abandonada la actividad para proceder a la venta del mismo. El testigo también ha informado que hasta hoy no ha recibido la Comunidad ninguna reclamación de la mercantil Hostelnova 2006 SL por lucro cesante de su actividad de disco-pub/bar especial, ya que estaba completamente abandonada dicha actividad desde hacía varios meses.

Por su parte, el Sr. \_\_\_\_\_ ha manifestado que (al igual que el testigo anterior) entra y sale de su vivienda entre diez y doce veces al día y pasa al lado del citado local (que se encuentra a unos 4 o 5 metros del portal). El testigo ha señalado que dicho local se hallaba siempre cerrado, de día y de noche. Por su profesión relacionada con labores de seguridad ciudadana, el testigo se dedica a comprobar que los



locales de ocio con licencia de actividad de disco-pub/bar especial se abren continuamente, ya que mantienen instrucciones de su jefatura de detectar los locales cerrados para promover su cese de licencia de actividad y cierre, con base en la normativa vigente. El testigo no entiende por qué no se ha cerrado, ya que otros locales de la misma acera sí han clausurado su actividad por orden municipal (por ejemplo, la cafetería Time O'clock y el centro termal Oretania).

Así las cosas, había un propósito claro y evidente de abandonar la actividad. El cierre no respondió a reformas, a ni ninguna otra remodelación relacionada con la actividad, porque no hubo consumos de suministro de electricidad y baja en el contrato, ni consumos de agua potable (imprescindible para fregadero, lavavajillas y aseos del local) con Aquona. Tampoco se giraron facturas de arrendamiento de local durante los años 2020 y 2021, precisamente por estar el mismo cerrado al resultar antieconómico y en expectativa de venta hasta que lo consiguieron. María y su socio eran titulares de 50% del capital desde el 12-7-06 y el 17-8-21 vendieron todas las participaciones sociales a los propietarios del local identificados en el doc. 3 de la demanda. Estos últimos vendieron tanto el local como el 100% del capital social de Hostelnova 2006 SL a Diana , quien el 30-11-21 adquirió tanto el local, como la mercantil (la cual era la titular de la licencia municipal). Por ello se volvió a abrir al cabo de un año, segmento temporal muy superior al plazo seis meses. Así pues, el local pierde la licencia, sin que se haya desvirtuado la vigencia de los arts. 19.1 c) y 19.2 de la Ordenanza municipal de Licencias Urbanísticas de 2 de agosto de 2005.



La Administración no ha desplegado una actividad probatoria suficiente (por ejemplo, a través de informes de Policía Local, informes de vecinos y locales colindantes, etc.) en orden a acreditar qué otra finalidad tendría un cierre continuado de once meses. El presupuesto de obras de 18.000 € obrante en autos ha sido impugnado expresamente por la parte actora, alegando que había sido encargado "ad hoc" <<para maquillar una apariencia de interés del titular en continuar con la actividad de bar especial>>. Más todavía, no consta una solicitud de licencia de obras para ejecutar esa pretendida reforma, ni ningún proyecto técnico de ingeniero que haya diseñado dicha reforma, ni ninguna factura de ejecución de alguna parte de ese pretendido presupuesto; tampoco consta en la contabilidad de 2021 y 2022 de la mercantil Hostelnova 2006 SL. Además, ningún testigo ha venido a juicio a ratificar dicho presupuesto y explicarlo.

El local en cuestión, después de haber estado cerrado once meses, se ha reaperturado con otro nombre comercial ("Madrilas 4") y bajo un nuevo titular-propietario. Por ello, las conclusiones de la Resolución impugnada obedecen más bien a un error del Sr. Instructor. Dicha resolución administrativa no aplica debidamente el art. 16.5 Ley 7/2011 de 21 de marzo, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de Castilla-La Mancha, ni los arts. 19.1 c) y 19.2 de la Ordenanza municipal de licencias urbanísticas de 2 de agosto de 2005, ya que no se ha realizado una mínima indagación. En este sentido, recordemos que el testigo Antonio  pasó personalmente al local a ver la gotera y no vio mobiliario, ni bebidas, ni butacas, habiendo sido vaciado para proceder a la venta del mismo. El Sr. Instructor no niega la situación de hecho que pudiera dar lugar a la caducidad de la licencia (o sea, la inactividad por



espacio superior a seis meses), pero la ampara en otros motivos, tales como el estado de alarma ya anulado durante 2021 y una avería de la Comunidad que duró 48 horas.

En definitiva, la resolución impugnada resulta disconforme a derecho, por lo que debe reputarse nula. En su lugar, procede declarar la caducidad y extinción inmediata de la licencia de actividad de disco-pub/bar especial al negocio denominado "Madrilas 4", sito en el local bajo de calle Madrilas, 4, de Ciudad Real, perteneciente a la sociedad Hostelnova 2006 SL. Esta decisión lleva consigo la clausura inmediata del negocio.

**TERCERO.- Sobre las demás cuestiones eventualmente planteadas.**

A la vista de las conclusiones alcanzadas en el Fundamento Jurídico precedente, resulta innecesario analizar las restantes alegaciones de las partes, contenidas en sus escritos de demanda y contestación, ni valorar más prueba.

**CUARTO.- Pronunciamientos, costas y recursos.**

Procede estimar el recurso contencioso-administrativo (art. 70.1 LRJCA).

Habiéndose acogido las pretensiones de la parte actora, procede imponer las costas a la Administración demandada (art. 139.1 LRJCA).

La presente sentencia es susceptible de apelación conforme al art. 81.1 LRJCA.



Por todo ello, vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de SM El Rey y en uso de la potestad que me confiere la Constitución Española,

### **FALLO**

Que debo estimar y estimo el recurso contencioso-administrativo presentado por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios del edificio sito en Calle Madrilas números 2-4 de Ciudad Real, contra la resolución identificada en los Antecedentes de Hecho Primero y Tercero de la presente Sentencia, la cual se declara nula por no ser ajustada a derecho. En su lugar, procede declarar la caducidad de la licencia de actividad del negocio denominado "Madrilas 4" (antes "La Rue"), sito Calle Madrilas 4, perteneciente a Hostelnova 2006 SL, con clausura del mismo. Con condena en costas a la parte demandada.

La presente resolución judicial no es firme y podrá ser recurrida en apelación, que resolverá el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha conforme a lo dispuesto en el art. 81 y ss. LRJCA por los trámites y en los plazos previstos en el art. 85 de dicha Ley de la Jurisdicción contenciosa, previa constitución de un depósito de 50 € conforme a la DA 15ª de la LOPJ en la cuenta de consignaciones que indique el Juzgado.



En su caso, procédase a dejar testimonio de esta sentencia en las actuaciones, y pase el original de la misma al Libro de Sentencias. Una vez declarada la firmeza de la sentencia, devuélvase el expediente a la Administración pública de origen del mismo.

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

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.