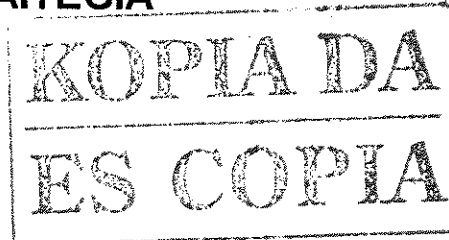


**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO  
ADMINISTRATIVO Nº 5 DE BILBAO**  
**BILBOKO ADMINISTRATIOAREKIKO AUZIEN 5  
ZK.KO EPAITEGIA**

BARROETA ALDAMAR 10-5ª PLANTA - CP/PK: 48001

Tel.: 94-4016706  
Fax: 94-4016987

NIG PVI / IZO EAE: 48.04.3-16/002189  
NIG CGPJ / IZO BJKN :48020.45.3-2016/0002189  
Ordinario / Arrunta 339/2016 - A



**Demandante / Demandatzailea:** [REDACTED]

**Representante / Ordezkarria:** MARIA BEGOÑA RODRIGUEZ INCHAUSTI, MARIA BEGOÑA RODRIGUEZ INCHAUSTI, MARIA BEGOÑA RODRIGUEZ INCHAUSTI y MARIA BEGOÑA RODRIGUEZ INCHAUSTI

**Administración demandada / Administrazio demandatua:** AYUNTAMIENTO DE GETXO  
**Representante / Ordezkarria:**

**ACTUACION RECURRIDA / ERREKURRITUTAKO JARDUNA:**  
DECRETO DEL SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE GETXO DE FECHA 2 DE AGOSTO DE 2016

**SENTENCIA Nº 108/2018**

En Bilbao, a veinte de Julio de dos mil dieciocho.

Vistos por mí, Ilma. Sra. Dña. ELENA GALAN RODRIGUEZ DE ISLA, Magistrada-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 5 de los de Bilbao, los presentes autos de procedimiento ordinario registrados con el número 339/2016, en el que figura como parte recurrente [REDACTED]

[REDACTED] y, como recurrida, el Ayuntamiento de Getxo, representado y defendido por la Letrada Dña. Larraitz Aberasturi, y como parte codemandada- María del Milagro Gil Pondal, representada por el Procurador Don. Ibon Bilbao Cabarcos y defendida por la Letrada Amelia de las Heras Diez.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por la parte recurrente mencionada anteriormente, se presentó escrito de demanda de Procedimiento Ordinario, contra las actuaciones administrativas referenciadas, en la que tras exponer los Hechos y Fundamentos de Derecho que estimó pertinentes en apoyo de su pretensión

terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia estimatoria del recurso contencioso-administrativo interpuesto.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda por proveído, se acordó su sustanciación por los trámites de Procedimiento Ordinario, formalizándose la demanda y contestación por escritos que constan en autos.

Solicitado el recibimiento del pleito a prueba, así se acordó proponiendo y practicándose con el resultado que obra en autos y que se reproduce en aras a la brevedad procesal.

**TERCERO.-** En este procedimiento se han observado las prescripciones legales en vigor.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Es objeto de impugnación en el presente recurso jurisdiccional el Decreto de Alcaldía de fecha 3 de agosto de 2016, por el que se estimar parcialmente el recurso de reposición interpuesto por la parte recurrente.

Se alega por la parte actora como fundamento de su pretensión anulatoria que la licencia de utilización otorgada por el Ayuntamiento de Getxo no es ajustada a derecho, y ello esencialmente como la normativa e interpreta la jurisprudencia porque el proyecto de obras para el que se obtuvo la licencia de obras otorgada el 27 de enero de 2015, no es igual a las obras realizadas por [REDACTED], ni con las recogidas parcialmente en el proyecto de fin de obra de 10 de agosto de 2015. Alega, en esencia, como incumplimientos en base al informe del perito, Doctor Arquitecto D. Iñaki Mendizabal Miguelez fechado el 3 de febrero de 2017, se constata que existe una diferencia esencial entre lo efectuado y el proyecto de ejecución que sirvió de base para la licencia de obras, y además a la vista del proyecto de Fin de obra, y de obras realizadas estas no cumplen, con lo establecido en los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Getxo:

-6.3.37 Piezas habitables

-6.3.40 Tendedero

-6.3.42 Distribución

-6.3.44 Ventilación de la cocina y aseo

En cuanto a la adecuación al Código técnico de la edificación del Proyecto de Ejecución Segregación de Vivienda y de las obras efectivamente realizadas, según el informe pericial que aporta, alega que:

-No se cumple en la realidad construida en los siguientes documentos básicos:

Documento Básico SI- Seguridad en caso de incendio.

Documento Básico SUA- Seguridad de utilización y accesibilidad.

-No queda justificado el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación por:

Parte del proyecto y la documentación final de obra en los siguientes:

-Documentos Básicos:

Documento Básico H5 –Salubridad

Documento Básico HE- Ahorro de Energía

Documento Básico SE de Seguridad Estructural

Documento Básico HR de Protección Frente al Ruido.

En consecuencia, aduce la parte actora que en lo relativo a la licencia de Primera Ocupación, no se ha realizado por el Decreto un cumplimiento normativo de la legalidad, primero por existir diferencias sustanciales entre la “obra efectivamente realizada” por [REDACTED] y el proyecto licenciado por esta en el 14 de julio de 2014, con su anexo de 30 de septiembre de 2014, y para ello basta apreciar la modificación de la tabiquería interior, de las canalizaciones de ventilación, de las salidas de humos, la modificación de la terraza, la falta de desmontaje de una estructura en el porche.

La representación procesal de la Administración demandada se opone a la estimación del recurso contencioso-administrativo formulado por considerar que en cuanto a que el proyecto de obras presentado, no son las mismas que se presentan con el proyecto fin de obra, entiende que el Arquitecto Redactor en el informe de 2016, analiza la adecuación al Código Técnico de la Edificación del Proyecto de Ejecución y de las obras realizadas, y el informe de 2017, la adecuación de las obras realizadas a las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Getxo, sin que ninguno de los dictámenes se emita la conclusión que mantienen los actores respecto a la discordancia esencial entre las obras ejecutadas y el proyecto de ejecución que sirvió de base a la licencia de obras. A este respecto el certificado final de la dirección de obra de las Arquitectas redactores del Proyecto que se presenta el 10 de agosto de 2015, en el que se informa que se ha controlado cuantitativa y cualitativamente la construcción que lo desarrolla y las normas de la buena construcción. Y, en especial el informe del Arquitecto Municipal de 10 de septiembre de 2015 favorable a la concesión de la licencia de primera utilización. Las obras se han ejecutado de acuerdo con el proyecto presentado y aprobado para la concesión de la licencia de obra, con alguna pequeña modificación que no vulnera la normativa urbanística vigente. En este caso, estaríamos ante variaciones no sustanciales y que toda obra puede tener variaciones y adaptaciones sin que ello comporte la vulneración de la licencia de obras o exija un reformado del proyecto. La licencia de obras concedida mediante Acuerdo nº 381 de la Junta de Gobierno Local de fecha 21-10-2014 es un acto firme y consentido, frente al que no han reaccionado los actores, y por ende la obra ejecutada cumple la normativa urbanística y se adecua al código técnico de la edificación.

Subsidiariamente, en lo relativo a que las obras ejecutadas no cumplen las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Getxo, alegando la infracción de una serie de preceptos que se citan y cuya infracción pusieron de manifiesto en el recurso de reposición, el

mismo fue resuelto dando razonada respuesta a cada una de las cuestiones planteadas en base a los informes emitidos por el Arquitecto Municipal el 1-2-2016, 26-5-2016 y 27-5-2016 que acreditan el cumplimiento de las normas urbanísticas. En lo relativo al incumplimiento de las obras efectuados de aspectos del Código Técnico de Edificación del Ayuntamiento se ha comprobado en todo caso, que el proyecto para el que se solicita la licencia de obras contiene la Documentación con todos los epígrafes del contenido que se exige al documento, según el Anejo 1 del CTE, control que en su caso corresponde al Ayuntamiento por lo que no puede tener acogida la pretensión de nulidad de la licencia de primera ocupación.

La representación procesal de la parte codemandada- [REDACTED] alega que teniendo en cuenta que el acto recurrido en el presente procedimiento es válido y ajustado a derecho, procede la íntegra desestimación del recurso formulado.

**SEGUNDO.-** Son datos que deben tenerse en cuenta para una debida resolución de la presente listis, los que seguidamente se pasan a exponer:

1.-Con fecha 14 de julio de 2014, por la parte recurrente se solicita licencia de obras y de segregación de una vivienda en dos en el inmueble sito en la Avenida de Algorta [REDACTED] de Getxo.

2.-Por Acuerdo nº 381 de la Junta de Gobierno Local de fecha 21-10-2014 se acuerda conceder licencia de obras para segregar la vivienda en dos, de acuerdo con el proyecto presentado y redactado por las Arquitectas Dña. Karmele Hidalgo Talavera, Dña. Goretti, Grijelmo y Olatz Torrotegui Gerediaga y que es modificado por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Getxo, en sesión ordinaria celebrada el día veintisiete de enero de dos mil quince.

3.-Con fecha 10-8-2015, se solicita licencia de primera utilización, acompañando documentación final de obra.

4.- Por Acuerdo nº 345 de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Getxo, de fecha 22-9-2015, se concede a la actora licencia de primera utilización para las obras de división en dos de la vivienda situada en Algortako Etorbidea, [REDACTED]

5.-Con fecha 27 de octubre de 2015 [REDACTED] presentan recurso de recurso de reposición.

6.-Por Decreto de fecha 3 de agosto de 2016, se acuerda estimar parcialmente el recurso de reposición formulado, estimando justificado que el terreno en el que se asienta el tendadero instalado no corresponde a la finca sita en la calle Algortako Etorbidea [REDACTED] de Getxo, debiendo en consecuencia debe solicitarse a la promotora que habilite dicho tendadero en la edificación reformada, según lo dispuesto en los artículos 6.3.39 y 6.3.40 de las Normas Urbanísticas, debiendo plantearse éste sobre la zona zaguera de dicho edificio, toda vez que ésta no da ni a vía pública ni a patio de manzana de acceso público y desestimar el resto de alegaciones contenidas en el recurso interpuesto por [REDACTED]

**TERCERO.-** No cuestionándose en este proceso, el Acuerdo nº 381 de la Junta de Gobierno Local de fecha 21-10-2014 por el que se acuerda la concesión de la licencia de obras para segregar la vivienda en dos, situada en Algortako Etorbidea, [REDACTED], la cuestión jurídica que deberá resolverse en este proceso consiste en dilucidar si las obras ejecutadas se ajustan a la licencia de obras concedida en su día.

Dicho esto, sobre el primer motivo **de impugnación atinente a si las obras pretendidas en el proyecto de obras presentado por [REDACTED] no son las mismas que se presentan en el proyecto fin de obra.**

A tal efecto, consta en el expediente administrativo, el certificado final de la dirección de obra de las Arquitectas Redactoras del Proyecto, en el que se señala que la ejecución material de obra, se ha controlado cuantitativa y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado, de acuerdo con el Proyecto, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción. Y, así mismo decisivo y relevante es el informe del Arquitecto Municipal de fecha 10 de septiembre de 2015, que literalmente expresa: "Que, en virtud de inspección realizada, se ha comprobado que las obras, salvo ligeras modificaciones de acuerdo con la documentación final de obra presentado, firmado por las Arquitectas Dña. Karmele Hidalgo Talavera, Dña. Goretti García Grijelmo y Dña. Olatz Torrontegui Gerediaga, visita por el C.O.A.V.N, con fecha 3 de agosto de 2015, se han ejecutado de acuerdo con el proyecto presentado y aprobado en su día, sin ninguna modificación sustancial que altere las Normas Urbanísticas en vigor, por lo que no existe inconveniente en informar favorablemente la licencia de primera utilización municipal solicitada...".

Dicho informe municipal, previa inspección resulta concluyente en lo que se refiere a la concordancia entre la obra ejecutada y la licencia otorgada, no habiendo sido desvirtuado por la prueba pericial practicada a petición de la parte demandante, ni por otro lado, tampoco se aprecia ningún vicio susceptible de nulidad o anulabilidad.

Coadyuva a mantener cuanto queda dicho la prueba practicada en la persona de Dña. Karmele Hidalgo, Arquitecta del proyecto, cuyo testimonio ha sido claro y rotundo en señalar que las obras del proyecto se corresponden con el certificado final de obra.

**En segundo lugar, sobre el incumplimiento de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Getxo.**

Conviene recordar la doctrina del Tribunal Supremo sobre el alcance de la licencia Primera Utilización que viene recogida en la sentencia de 26 de enero de 1987, y las que en ellas, se citan donde mantiene: "En definitiva, tiene por objeto confrontar la obra realizada con el proyecto que sirve de soporte a la licencia de obras en su día otorgada, y también si se han cumplido las condiciones lícitas, en su caso establecidas en dicha licencia, ya que si existe adecuación, el Ayuntamiento no puede denegar la licencia de Primera Utilización, dado que aparte de encontrarnos ante un supuesto de actividad reglada, la licencia de Primera Utilización, es expresión técnica de la necesaria comprobación de si el edificio o instalación se acomoda a las previsiones contenidas en el proyecto e instrumentos complementarios que en su día sirvieron de soporte al acto base de la concesión de la licencia de obra o edificación", interesa añadir a lo

dicho que pese a que la licencia de Primera Utilización implica un acto de comprobación de la adecuación de la realidad a la licencia previa de obras, no se podrá basar la denegación de la licencia de ocupación en que la previa de obras no es ajustada a derecho, a través del procedimiento legalmente establecido, y de ningún modo utilizando la denegación de la licencia de Primera Utilización para impedir la aplicación de las obras (...)"

En el supuesto de litis, considera este Tribunal que el informe del Arquitecto Municipal de fecha 26 de mayo de 2016, da fiel y cumplida respuesta de una forma exhaustiva a cada una de las objeciones o las alegaciones presentadas por la parte actora.

En tal sentido, comenzando por el incumplimiento de la necesidad de ser viviendas exteriores, artículo 6.3.36 del PGOU que preceptúa:

Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, al menos una de las condiciones siguientes:

a) Tener dos o más huecos a una calle o plaza o espacio libre de uso público.

b) Tener dos o huecos a un espacio libre privado abierto a la vía pública en cuya planta pueda incluirse un círculo de 8 metros de diámetro.

Las viviendas deberán tener a uno de los espacios anteriormente citados, al menos, dos habitaciones vivideras y presentar un frente de fachada de seis metros.

Pues bien, el citado informe motiva que las viviendas dan a un espacio libre privado en cuya planta puede inscribirse un círculo de 8 mts, de diámetro, que en el presente caso se supera y este espacio se encuentra abierto a la vía pública por diversas zonas, de forma que se comunica con Algortako Etorbidea, c/Komporte y c/Martikoena, cumpliendo dicha determinación.

En cuanto al incumplimiento a las piezas habitables, artículo 6.3.37 del PGOU dispone:

Toda pieza habitable deberá tener comunicación directa con el espacio exterior, por medio de un hueco de 1m<sup>2</sup> de superficie mínima y, en cualquier caso, no inferior a 1/8 del que tenga la planta del local, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 metros.

Los cuartos de baño o aseos pueden no tener comunicación directa con el espacio exterior, debiendo instalarse, en este caso, los conductos y sistemas de ventilación oportunos. Si existiere hueco o espacio exterior, su superficie mínima será de 0,25 m<sup>2</sup>.

No se admitirán segundas luces en ningún caso; ningún local sin luz y ventilación directa destinado a trastero o armarios podrá tener en planta lados mayores a un metro y setenta centímetros.

Según se desprende con claridad del precitado informe, los interesados han tenido en cuenta sólo dos de los huecos al exterior, formado por dos ventanas dobles adosadas y otras de una hoja, pero no se ha tenido en cuenta el acceso al espacio estar-comedor-cocina (ECK) mediante una puerta, que supera 1,5 m<sup>2</sup>, también al exterior de la vivienda, aunque con las limitaciones de su situación, por lo que se supera la superficie mínima exigible.

En relación a los Tendederos, artículo 6.3.40 del PGOU, el informe del Arquitecto Municipal de fecha 27 de mayo de 2016, aclara que el tendedero de ropa está prohibido en la vía pública, así

como al patio de manzana de acceso público, y teniendo en cuenta que la zona zaguera no da ni a vía pública, ni a patio de manzana de acceso público, se puede plantear el tendido de ropa en esa zona. En este particular, la Arquitecta del proyecto Dña. Karnele Hidalgo, en el acto de la vista ha declarado que se ha corregido.

En lo que se refiere al incumplimiento de la Distribución, artículo 6.3.42 del PGOU que señala: “no se podrá acceder directamente a través de la cocina a ningún otro aseo ni dormitorio”, como explicita el Sr. Arquitecto Municipal, una cosa es la cocina con sus dimensiones mínimas y limitaciones y otro tipo de dependencia es el “estar-comedor-cocina” con diferentes limitaciones que la cocina.

En cuanto a la ventilación de la cocina y el aseo, artículo 6.3.44 del PGOU, como informa el Sr. Arquitecto municipal, se trata de un edificio construido con anterioridad, por ello las condiciones de ventilación se mantienen en condiciones similares, debiendo poner los medios precisos para evitar las molestias que unas viviendas causan a otras.

En definitiva, dichos informes municipales gozan de la presunción de veracidad y acierto dada la objetividad e imparcialidad de sus actuaciones, y en este caso deben prevalecer frente a las periciales de parte, no habiendo sido suficientemente desvirtuados por la prueba pericial practicada a petición de la parte actora en la persona del Doctor Arquitecto D. Iñaki Mendizabal Miguelez.

En tercer lugar, sobre los **incumplimientos del Código Técnico de Edificación de las obras**, por lo que se refiere a las condiciones de seguridad estructural CTE (DB-SE), se comparte la tesis sostenida por la defensa jurídica de la Corporación demandada, de que las intervenciones que señala y acaecidas durante las obras y certificadas por los técnicos facultativos, son de escasa extensión, como la realización de unas catas, reparación de una vigueta por humedad del piso superior, con refuerzo puntual de la misma, revisión de la estructura por aparente detección de termitas, cuya ejecución se pospone para ser acometidas por la comunidad: en fin de obra gastos en estructura 8.534,62 euros.

Igualmente, en lo tocante a las condiciones de seguridad de incendios del CTE (DB-SI), las intervenciones realizadas y certificadas por los técnicos facultativos, no resulta de aplicación en los siguientes aspectos:

-SI 1 y SI 2 propagación interior y exterior, por tratarse de una obra de reforma interior, SI 3 Evacuación de ocupantes, toda vez que no hay incremento de ocupantes. SI 4. Instalación de protección contra incendios, SI 5 Intervención de bomberos, SI 6 Resistencia al fuego de la estructura, las condiciones de seguridad de utilización, accesabilidad y las condiciones de habitabilidad protección interna frente al ruido, no resultan de aplicación en el interior de la vivienda y al alcance de la obra proyectada. Las condiciones de habitabilidad energía y salubridad CTE, aparece certificado por el técnico facultativo.

Finalmente, no puede soslayarse el informe pericial que ha sido aportado por la defensa de la parte codemandada, del Arquitecto Don. Victor Fernández Amezua, que ha sido ratificado a presencia judicial y sometido a todas las garantías de contradicción de las partes, y en cuya pericia de una forma detallada y previa inspección ocular el día 15 de mayo de 2017, acompañando la documentación gráfica pertinente, consultado el proyecto de segregación de la

vivienda, el anexo al proyecto de septiembre de 2014 y el documento de fin de obra, en sentido coincidente con la resolución recurrida, concluye de forma tajante que la licencia de obra y la consiguiente licencia de primera utilización ha sido concedida de manera acorde a la normativa técnica y municipal, no existiendo razón alguna para que no pueda dividirse la vivienda original en las dos resultantes.

Por todo cuanto antecede y es razonado, procede la desestimación íntegra del recurso deducido y la confirmación de la resolución recurrida.

**CUARTO.-** De conformidad con el artículo 139 de la Ley Jurisdiccional, en la nueva redacción dada tras la Ley de Agilización Procesal, procede la imposición en costas a la parte recurrente.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación,

### FALLO

Que debo desestimar y desestimo íntegramente el recurso contencioso-administrativo formulado por la representación procesal de [REDACTED] contra el Decreto de Alcaldía de fecha 3 de agosto de 2016, por el que se estimar parcialmente el recurso de reposición interpuesto por la parte recurrente y declaro la conformidad a derecho del acto administrativo impugnado; con imposición en costas a la parte recurrente.

**MODO DE IMPUGNAR ESTA RESOLUCIÓN:** mediante RECURSO DE APELACIÓN EN AMBOS EFECTOS , por escrito presentado en este Juzgado en el plazo de QUINCE DÍAS, contados desde el siguiente a su notificación (artículo 81.1 de la LJCA), y previa consignación en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este órgano jurisdiccional en el Banco Santander, con nº 3917000010033916, de un depósito de 50 euros, debiendo indicar en el campo concepto del documento resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso".

Quien disfrute del beneficio de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, las Comunidades Autónomas, las entidades locales y los organismos autónomos dependientes de todos ellos están exentos de constituir el depósito (DA 15ª LOPJ).

Así por esta mi Sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.



**PUBLICACIÓN.-** En la misma fecha fue leída y publicada la anterior resolución por el/la Ilmo/a. Sr/a. MAGISTRADO(A) que la dictó, celebrando Audiencia Pública. Doy fe.

