

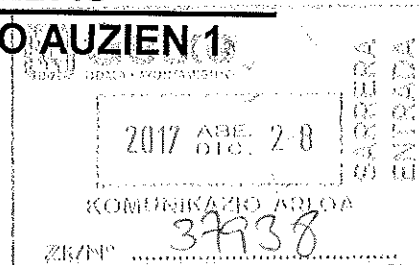
**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO  
ADMINISTRATIVO Nº 1 DE BILBAO**

**BILBOKO ADMINISTRAZIOAREKIKO AUZIEN 1  
ZK.KO EPAITEGIA**

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

Tel.: 94-4016702  
Fax: 94-4016990

NIG PVI / IZO EAE: 48.04.3-17/000238  
NIG CGPJ / IZO BJKN : 48020.45.3-2017/0000238  
Ordinario / Arrunta 47/2017 - A



**Demandante / Demandatzailea:**  
**Representante / Ordezkarria:** GERMAN OKS SIMON

**Administración demandada / Administrazio demandatua:** AYUNTAMIENTO DE GETXO  
**Representante / Ordezkarria:** IGNACIO JAVIER ETXEBARRIA ETXEITA

**ACTUACION RECURRIDA / ERREKURRITUTAKO JARDUNA:**  
RCA C/ EL ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE GETXO DE  
31/01/2017 POR EL QUE SE DENIEGA LICENCIA DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN  
EDIFICIO EN AVDA DE ZUGAZARTE Nº 52.

**PROVIDENCIA DEL DE/LA MAGISTRADO  
D./Dña. ALEJANDRA FRIAS LOPEZ**

**ALEJANDRA FRIAS LOPEZ MAGISTRATUAREN  
PROBIDENTZIA**

En BILBAO (BIZKAIA), a uno de diciembre de dos  
mil diecisiete.

BILBAO (BIZKAIA)(e)n, bi mila eta hamazazpi  
(e)ko abenduaren bat(e)an.

Dada cuenta; se declara concluso para sentencia  
el presente pleito contencioso-administrativo.

Aditzera eman da; Administrazioarekiko auzi hau  
epairako prest deklaritzen da.

**MODO DE IMPUGNAR ESTA RESOLUCIÓN:**  
mediante RECURSO DE REPOSICIÓN, por  
escrito presentado en esta Oficina Judicial en el  
plazo de CINCO DÍAS, contados desde el  
siguiente a su notificación, no obstante lo cual se  
llevará a efecto la resolución impugnada (artículo  
79.1 LJCA).

**EBAZPEN HAU AURKARATZEKO MODUA:**  
BERRAZTERTZE-ERREKURTSOA jarri.  
Horretarako, idazkia aurkeztu beharko da bulego  
judizial honetan, BOST EGUNEKO epean,  
jakinarazpenaren biharamunetik kontatzen hasita.  
Hala ere, horrek ez du eragotziko aurkaratutako  
ebazpena betetzea (AAJLko 79.1 art.).

Para la interposición del recurso será necesaria la  
previa consignación en la Cuenta de Depósitos y  
Consignaciones de este órgano jurisdiccional en el  
Banco Santander, con nº 4765000093004717, de  
un depósito de 25 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).

Errekurtsua jarri ahal izateko, aldeaz aurretik 25  
euroko gordailua eratu behar da, nahitaez,  
organo jurisdikzional honen gordailu eta  
kontsignazioen kontuan (Banco Santander  
banketxeko 4765000093004717 zenbakiko  
kontuan), eta, dirua sartu izanaren agirian,  
kontzeptuaren eremuan, "Errekurtsua" dela  
zehaztu. Hala ere, errekurtsua jartzeko ez dute  
gordailurik eratu beharko doako laguntza juridikoa  
dutenek, Fiskaltzak, Estatuak,  
autonomia-erkidegoek, toki-erakundeek eta azken  
hiru horien mendeko erakunde autonomoek  
(BJLOko 15. xedapen gehigarria).



**SENTENCIA N° 260/2017**



En BILBAO (BIZKAIA), a once de diciembre de dos mil diecisiete.

Vistos por la Ilma. Sra. D<sup>a</sup> ALEJANDRA FRIAS LOPEZ, MAGISTRADO del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de BILBAO (BIZKAIA) los presentes autos de Procedimiento Ordinario n° 47/2017 instados por la mercantil representada por el Procurador de los Tribunales DON GERMAN ORS SIMÓN y defendida por la Letrada DOÑA MÓNICA GARCÍA ROMÁN contra el AYUNTAMIENTO DE GETXO, representado y defendido por el Secretario General del Ayuntamiento de Getxo, DON IGNACIO JAVIER ETXEBARRIA ETXEITA, sobre URBANISMO, siendo indeterminada la cuantía del presente procedimiento.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por la parte actora se interpuso recurso Contencioso-Administrativo contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guecho adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 31 de enero de 2017.

Admitido el recurso a trámite, se procedió a reclamar el expediente administrativo que, una vez recibido, se puso de manifiesto a la parte recurrente para que formalizase la demanda dentro del correspondiente plazo, lo que verificó mediante un escrito en el que expuso los hechos y alegó los fundamentos de derecho que estimó oportunos.

**SEGUNDO.-** La representación procesal de la Administración demandada se opuso a la demanda formulada de contrario solicitando que se dictase una sentencia por la que se desestime el recurso en todos sus pedimentos.

**TERCERO.-** Acordado el recibimiento a prueba, se practicó la que consta en autos, dándose a continuación traslado a las partes al objeto de que formularan sus escritos de conclusiones, lo que hicieron con el resultado que obra en autos.

**CUARTO.-** En la sustanciación de las presentes actuaciones se han observado los preceptos y prescripciones legales en vigor.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Se interpone el presente recurso contencioso administrativo contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guecho adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 31 de enero de 2017, por el que se desestiman las alegaciones y se deniega la licencia de obras para la construcción de un edificio aislado de 16 viviendas, 58 plazas de garaje y trasteros en la Avenida Zugazarte 52.

Ejercita el demandante en su escrito de demanda una pretensión anulatoria del acto administrativo impugnado y, junto a ella, otra de plena jurisdicción relativa a que se declare su derecho a la obtención "de la licencia de obras solicitada el 28/11/2014, de acuerdo a los diversos informes favorables emitidos por los Servicios Técnicos Municipales con anterioridad al de fecha 26/10/2016 que dio lugar al acto aquí recurrido".

Funda sus pretensiones en los siguientes tres motivos: que el planeamiento vigente no restringe ni condiciona el rendimiento edificatorio expresamente asignado al suelo, elección de la opción más favorable para el administrado y en la vulneración de los principios de racionalidad, congruencia e interdicción de la arbitrariedad por cuanto, a su entender, se ha adoptado una "decisión en contra del previo y reiterado reconocimiento del aprovechamiento que el Plan asigna a la finca "Palacio de San Joseren".

Por su parte, el Ayuntamiento demandado, defiende la conformidad a Derecho del Acuerdo municipal recurrido, entendiendo que no es posible la concesión de la licencia solicitada al resultar ello contrario a la interpretación derivada del art. 10.1.1 de las normas urbanísticas del PGOU en relación a la parcela para la que se solicita la licencia de edificación.

**SEGUNDO.-** Por razones de sistemática procesal, hemos de analizar, en primer lugar, el último de los motivos recogidos en el escrito de demanda, en base al cual, afirma la actora que se ha producido la vulneración de los principios de racionalidad, congruencia e interdicción de la arbitrariedad por cuanto, "la Administración demandada ha reconocido expresa y reiteradamente la procedencia de otorgar la licencia", "a través de actos administrativos y signos externos -certificaciones administrativas y repetidos Informes Técnicos Municipales-, que constituyen un precedente del que el Ayuntamiento no puede legítimamente apartarse a la hora de resolver la solicitud de licencia" formulada, "so pena de vulnerar los elementales principios de buena fe y protección de la confianza legítima, específicamente invocados entre los principios rectores de la actuación administrativa por el art. 3 de la Ley 30/1992". Entiende el actor que se ha adoptado una "decisión en contra del previo y reiterado reconocimiento del aprovechamiento que el

Plan asigna a la finca "Palacio de San Joseren" y que, "en definitiva, se ha producido una vulneración del Derecho de mi representada al Procedimiento Administrativo debido".

Con carácter previo, ha de recordarse que el marco en el que se desenvuelve el ejercicio de las competencias municipales para la concesión de licencias urbanísticas es una actividad reglada; un instrumento puesto al servicio de la Administración para el control del ajuste de las conductas o actividades de los particulares a la normativa que les resulte aplicable; siendo evidente que, en este tipo de licencias, la perspectiva urbanística resulta fundamental.

Expuesto el carácter y la naturaleza de la actuación administrativa solicitada, seguidamente, hemos de traer a colación lo dispuesto en el **art. 210 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco** que, bajo la rúbrica alusiva al procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística, recoge el iter procedimental al respecto:

*"Artículo 210 Procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística*

*1.- La iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regulará por las correspondientes ordenanzas municipales, las cuales, como mínimo, deberán respetar las reglas contenidas en los números siguientes.*

*2.- El procedimiento de otorgamiento de licencia se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse:*

*a) El proyecto que proceda, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional cuando así se establezca en la normativa vigente, cuya memoria deberá especificar las determinaciones urbanísticas de aplicación a las que responda, en el caso de obras que legalmente precisen de proyecto técnico, o, en otro caso, el presupuesto orientativo de las obras a realizar*

*b) Las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación que en cada caso fuera aplicable.*

*c) La concesión correspondiente cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público.*

*3.- En los supuestos en los que durante la instrucción del procedimiento sea preceptiva la emisión de informe de otras administraciones públicas afectadas por la licencia, incluidos los concejos, el ayuntamiento les comunicará la presentación de la solicitud, para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia. Si en el plazo de un mes no se emite informe alguno, se podrá continuar con el procedimiento de concesión de la licencia*

municipal.

4.- Con carácter previo al otorgamiento de licencia, se emitirá por los servicios municipales informe preceptivo sobre la conformidad de la licencia solicitada a la legalidad urbanística.

5.- La resolución denegatoria deberá ser motivada, con referencia explícita a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística, o de otro carácter, con las que el acto, la operación o la actividad sometida a licencia esté en contradicción.

6.- Se entenderá concedida por el transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud sin notificación de resolución alguna. Del acto presunto de concesión podrá interesarse, a los exclusivos efectos probatorios, la expedición de certificación, que deberá producirse dentro de los veinte días siguientes.

7.- Con carácter subsidiario, para el supuesto de que la regulación aplicable no lo recoja expresamente, el plazo máximo para la notificación de resolución expresa será de tres meses, desde la presentación de la solicitud de licencia, sin notificación de requerimiento municipal de subsanación o mejora."

En cuanto a la **Ordenanza municipal sobre licencias urbanísticas y actos comunicados del Ayuntamiento de Getxo,**

"Exposición de Motivos

En cumplimiento de los mandatos establecidos en la precedente normativa europea, estatal y autonómica (para las actividades clasificadas) y en desarrollo de la habilitación legal establecida en el art 207.5 de la Ley 2/2006 (para las obras de escasa entidad técnica) el Ayuntamiento de Getxo determina mediante una ordenanza de tramitación de licencias y actos comunicados el régimen de intervención adecuado para cada una de las actuaciones obras/actividades y regula su tramitación, garantizando el acceso de los ciudadanos al estado de tramitación de sus solicitudes y mejorando en la participación y compromiso (responsabilidad) de la ciudadanía..."

"Art. 5º.- Derechos de los interesados.

Los interesados en los procedimientos regulados en la presente ordenanza de tramitación de licencias urbanísticas/comunicaciones previas tendrán reconocido específicamente los siguientes derechos:

b) Obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que la normativa imponga a las actuaciones y/o solicitudes que los interesados se propongan realizar.

d) Conocer, en cualquier momento, el estado de la tramitación del procedimiento y obtener copia de los documentos contenidos en el mismo.

f) Facilitar la documentación estrictamente necesaria para la tramitación de su solicitud."

"Art. 6º.- Deberes de los interesados.

Los interesados, a su vez, tendrán los deberes siguientes:

a) Presentar la documentación completa según lo dispuesto en la presente ordenanza.

b) Atender los requerimientos municipales de subsanación de deficiencias, aclaraciones y justificaciones o reparos derivados de la solicitud de la actuación urbanística.

..."

"SECCION TERCERA.- LICENCIAS DE OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

SUBSECCION PRIMERA.- Clasificación.

Art 22. Clasificación.-

En función de la tramitación del procedimiento, las licencias de obras, construcciones e instalaciones se clasifican en:

- Licencias a tramitar por el procedimiento simplificado.

- Licencias a tramitar por el procedimiento ordinario.

..."

SUBSECCION TERCERA.- Procedimiento Ordinario.

**Art. 26.-Tramitación del procedimiento ordinario.**

26.1.- La solicitud normalizada, a la que se acompañará la documentación indicada en el Anexo de la presente ordenanza, en función de la obra de que se trate, se presentará en soporte papel/digital en el Registro General del Ayuntamiento, en las oficinas de Atención Ciudadanas o en cualquier otro lugar establecido por la normativa vigente en materia de registros para la presentación de solicitudes, escritos y comunicaciones que los ciudadanos dirijan a los órganos de las Administraciones públicas.

26.2.- Recibido el expediente por los Servicios Municipales, emitirán los correspondientes informes técnico y jurídico que contendrán un pronunciamiento expreso acerca de la compatibilidad del uso con el plan, así como las condiciones de obligado cumplimiento.

26.3 Los informes técnicos y jurídicos, indicarán, en su caso, las cuestiones relativas a ajustes de aprovechamiento y la existencia de terrenos de cesión obligatoria, dándose traslado a la persona interesada. La cesión deberá formalizarse mediante certificación de acta administrativa o escritura pública de cesión unilateral

*junto con plano descriptivo de la cesión, requiriéndose además, en ambos casos, la aceptación por el órgano municipal competente lo que se acreditará para su unión al expediente junto con la solicitud de licencia de primera utilización."*

Precisamente por el **carácter reglado de las licencias urbanísticas y la necesidad de preservar el principio constitucional de seguridad jurídica**, encontramos, legalmente regulado, en este caso en la Ley 2/2006, complementada por la citada Ordenanza municipal, anteriormente transcritas, un procedimiento administrativo, previamente establecido, para el ejercicio de esta competencia municipal. El carácter reglado de las licencias urbanísticas y la necesidad de la previa tramitación del procedimiento administrativo establecido al efecto, es una constante en la Jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, que, por ejemplo, ha negado la posibilidad de concesión de licencias "en precario", al colisionar con el carácter reglado de las licencias.

**TERCERO.**- Afirma la parte demandante que se ha producido la vulneración de los principios de racionalidad, congruencia e interdicción de la arbitrariedad por cuanto, "la Administración demandada ha reconocido expresa y reiteradamente la procedencia de otorgar la licencia", "a través de actos administrativos y signos externos -certificaciones administrativas y repetidos Informes Técnicos Municipales-, que constituyen un precedente del que el Ayuntamiento no puede legítimamente apartarse a la hora de resolver la solicitud de licencia" formulada, "so pena de vulnerar los elementales principios de buena fe y protección de la confianza legítima, específicamente invocados entre los principios rectores de la actuación administrativa por el art. 3 de la Ley 30/1992". Entiende la mercantil actora que se ha adoptado una "decisión en contra del previo y reiterado reconocimiento del aprovechamiento que el Plan asigna a la finca "Palacio de San Joserren" y que, "en definitiva, se ha producido una vulneración del Derecho al Procedimiento Administrativo debido".

Expuesta la normativa aplicable, para analizar el presente motivo **resulta importante destacar los siguientes hechos:**

- Con fecha 9 de febrero de 2011, la mercantil presentó escrito ante el Ayuntamiento demandada, registrado con el nº 4.603, solicitando que se le expidiera certificación administrativa acreditativa del aprovechamiento no consolidado en la finca denominada "Palacio de San Joserren", sita en el nº 52 de la Avda Zugazarte.
- Con fecha 9 de mayo de 2011, el Secretario General del Ayuntamiento de Getxo, con el visto bueno del



Alcalde-Presidente, emitió un certificado en el que se afirmaba, entre otros extremos, que "la puesta en relación del aprovechamiento susceptible de apropiación con el consumido por la edificación existente, una vez homogeneizado, arroja una diferencia de 1.133,6536 m<sup>2</sup> de uso y tipología edificatoria característicos".

- El Pleno del Ayuntamiento de Getxo, en sesión ordinaria de 27/10/2011 aprobó el Convenio urbanístico para la determinación del contenido de la modificación puntual del Plan General para la finca "San Joserén" y colindante, así como para la concreción de los términos y condiciones para su ejecución". En dicho Convenio se recoge mención expresa a "que la finca matriz denominada "Palacio de San Joserén" seguirá contando con el aprovechamiento correspondiente a 7.847,53 m<sup>2</sup> de suelo, como superficie de derecho o computable a efectos de aprovechamiento".
- Con fecha 10 de noviembre de 2011, el Secretario General del Ayuntamiento de Getxo, con el visto bueno del Alcalde-Presidente, emitió un certificado -que obra en los folios 177 y 178 de las actuaciones-, en el que se hacía constar, entre otros extremos que "la superficie restante a la que referir el aprovechamiento pendiente de materialización sería de 3.342,41 m<sup>2</sup>. Por aplicación del coeficiente de techo sobre rasante de 0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> se obtendría el aprovechamiento pendiente de materialización, que sería de 1.704,63 m<sup>2</sup>."
- El 24 de noviembre de 2014, folios 1 y siguientes del expediente, la actora presenta escrito en el Ayuntamiento demandado, con n° de registro de entrada 30.992, por el que se inicia "el expediente relativo a la solicitud de licencia de construcción para 16 viviendas y garajes", (hecho 1° del escrito de contestación a la demanda). Con esta solicitud de la mercantil demandante, se inició el procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística, acompañándose proyecto firmado por técnico competente, (Don Miguel de Oriol e Ybarra y Don Martín de la Fuente González -Oriol Arquitectura S.L.P.-), folios 4 a 61 del expediente, cuya memoria especificaba "las determinaciones urbanísticas de aplicación a las que responda", dando cumplimiento a lo establecido en el art 210 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.
- Con fecha 28/06/2016 se emite Informe Técnico municipal relativo al otorgamiento de la licencia de obras (folios 194 a 202 del expediente). En dicho Informe se hace referencia al Acuerdo n° 77 del Pleno, de 26/06/2012 y al convenio urbanístico previo aprobado por acuerdo n° 143 del Pleno de 27/10/2011. También se recogen las condiciones, "plazos de ejecución de la licencia y caducidad de la misma".
- Con fecha 06/07/2016 se emite Informe por la Técnico de Administración General del área administrativa de

Urbanismo en el que se afirma que existen 3.291,69 m<sup>2</sup> de superficie de parcela que posibilitan la nueva edificación y, en base a esa cifra, se calcula la edificabilidad correspondiente, "edificabilidad ponderada patrimonializables de 1.514,18 UAs (3.291,69 x 0,46). La edificabilidad física derivada de la aplicación del coeficiente de techo es de 1.678,76 m<sup>2</sup> (3.291,69 x 0,51) y aplicando los coeficientes de ponderación, la edificabilidad ponderada del proyecto a edificar resulta de 1.678,49 UAs", (folios 203 a 205 del expediente).

- El 15/09/2016 se emite Informe favorable por el Jefe de la Unidad de Infraestructuras (folios 216 a 218 del expediente).
- Posteriormente, con fecha 26/10/2016 se emite informe conjunto por la Técnico de Administración General y por la Arquitecta Municipal, en el que se concluye que no existe aprovechamiento pendiente de materialización, (folios 221 a 232 del expediente), lo que se notifica por medio del escrito de fecha 7 de noviembre de 2016 que obra al folio 233 del expediente.
- Con fecha 16/12/2016 la mercantil actora presenta escrito de alegaciones solicitando se emita un nuevo informe y se conceda la licencia solicitada. En dicho escrito se aludía ya a los antecedentes como el convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento.
- El 17/01/2017, a la vista de las alegaciones presentadas, se emite nuevo informe conjunto, por la Técnico de Administración General y por la Arquitecta Municipal, en el que se concluye que no se aprecian razones para modificar el sentido del informe, por lo que las alegaciones, a su entender, deben ser rechazadas, reiterando que la licencia solicitada no puede ser concedida en tanto que no existe aprovechamiento pendiente de materialización. Folios 253 a 264 del expediente.
- El 31/01/2017 se dicta por la Junta de Gobierno Local el Acuerdo objeto del presente recurso, denegatorio de la licencia de obras solicitada, dictado, según se afirma en el escrito de contestación a la demanda, "tras los trámites administrativos correspondientes que se incluyen detallados en el expediente", folios 329 y siguientes del expediente.

En relación con estos hechos, afirma el Ayuntamiento que "a partir de la aportación por la parte actora de nuevos datos, mediante los que buscaba acreditar una porción mayor de superficie a efectos de obtener mayor aprovechamiento urbanístico, el Ayuntamiento, y para la verificación de estos nuevos datos, accede a determinados expedientes que revelan la trayectoria de los aprovechamientos urbanísticos de la parcela sobre la que se solicita construir las viviendas y, a partir del acceso a dichos expedientes, el Ayuntamiento constata que el

aprovechamiento de la misma está agotado, constancia que no tenía hasta ese momento".

"Del pasado urbanístico de la finca se da cuenta la administración a partir de la documentación aportada por la demandante en su escrito de 28 de julio de 2016" (folio 14 del escrito de contestación a la demanda). Consta el citado escrito en los folios 214 y 215 del expediente.

Sigue afirmando el Ayuntamiento (hecho séptimo del escrito de contestación) que "este descubrimiento cambia radicalmente la valoración de la situación jurídica de dicha parcela en orden a poder ser receptora de aprovechamiento urbanístico y orienta la actuación municipal a partir de dicho momento necesariamente a la denegación de la licencia de obras solicitada."

Y, en el folio 15 del escrito de contestación, se dice lo siguiente: "No niega esta parte que en el tramo final del expediente al darse cuenta la administración y los técnicos informantes de la realidad indicada cambian el criterio por el que venía tramitándose el expediente pero no tiene otra opción la administración ya que debe cumplir la legalidad, y cambia a tiempo de otorgar la licencia y de genegar un derecho subjetivo en la mercantil recurrente cuya anulación hubiera requerido acudir a la vía extraordinaria de la revisión de oficio. Todo lo que manifiesta la demanda en relación a los informes que se han ido realizando que conducían a pensar que su solicitud iba a ser concedida, se explican por lo anteriormente manifestado... todos los actos que ha realizado la administración en relación al expediente de concesión de licencia son actuaciones internas, actuaciones de trámite, actuaciones necesarias, pero que no han generado un acto administrativo declarativo de derecho, de otorgamiento de la licencia a favor del solicitante. En este caso se evidencia el refrán "más vale tarde que nunca" y se ha conseguido, en opinión de esta Administración, evitar una actuación urbanística irregular..."

**CUARTO.-** De lo anteriormente expuesto resulta que, conforme a lo recogido en la Ordenanza municipal sobre licencias urbanísticas y actos comunicados del Ayuntamiento de Getxo, consta en el expediente la emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, recogiendo, entre otros extremos, un pronunciamiento expreso acerca de la compatibilidad del uso con el plan, e indicando las cuestiones relativas a ajustes de aprovechamiento. Lo relevante es que debe ser la Administración demandada, en cuanto competente para otorgar la licencia, la que debe decidir, entre otros extremos, si el proyecto presentado junto con la solicitud es o no conforme al Ordenamiento jurídico, (art 210 de la Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006).

De los informes, preceptivos y no preceptivos, que informaban favorablemente la concesión de la licencia solicitada, se dio traslado a la persona interesada, la mercantil aquí demandante.

Como reconoce la propia Administración demandada, no es hasta "el tramo final del expediente" cuando el Ayuntamiento "se da cuenta" "del pasado urbanístico de la finca" y ello accediendo "a determinados expedientes que revelan la trayectoria de los aprovechamientos urbanísticos de la parcela sobre la que se solicita construir las viviendas", expedientes que resulta notorio que obraban en poder de la Administración que afirma, que es "a partir del acceso a dichos expedientes" cuando "el Ayuntamiento constata que el aprovechamiento de la misma está agotado, constancia que no tenía hasta ese momento".

Por tanto, como reconoce la propia Administración, es en "el tramo final del expediente" cuando se produce un *cambio radical en la valoración de la situación jurídica de la parcela*, lo que determina que, a partir de ese momento -tramo final del expediente-, se oriente la actuación municipal necesariamente a la denegación de la licencia de obras solicitada.

De lo anterior se desprende, con claridad, que ha existido una actuación de la Administración municipal, exteriorizada de forma inequívoca por la vía de los diferentes actos e informes, que ha inducido a actuar a la mercantil actora en un determinado sentido, actuación municipal previa que, por pura lógica, debió ser tenida en cuenta por la demandante, por ejemplo, para elaborar el proyecto de las obras redactado por los Arquitectos Don Miguel de Oriol e Ybarra y Don Martín de la Fuente González (-Oriol Arquitectura S.L.P.-), folios 4 a 61 del expediente que se acompañó a la solicitud de la licencia posteriormente denegada.

En base a ello, la empresa demandante, interesada en la construcción de las viviendas y garajes, ha orientado su comportamiento en una concreta dirección, observando el cumplimiento de los diferentes requerimientos dirigidos a la misma por la Administración, desde que presentó su solicitud el 24 de noviembre de 2014 hasta "el tramo final del expediente", en concreto, hasta que el 26/10/2016 se emite informe conjunto por la Técnico de Administración General y por la Arquitecta Municipal, en el que se concluye que no existe aprovechamiento pendiente de materialización, (folios 221 a 232 del expediente), en contra del sentido de los previos informes favorables que obran en el expediente.

Es cierto, y no puede obviarse, que no existe un derecho adquirido a la construcción, ya que ésta exige, en todo caso, una previa licencia urbanística que así lo autorice, siendo la obtención de la licencia urbanística la que legitima la ejecución de los actos de edificación, (art. 211 Ley 2/2006, de 30 de junio), pero en el caso que examinamos, la licencia se denegó por una razón sobre la que, no solamente nada se opuso previamente por la Administración, sino que se informó certificando favorablemente en sentido contrario, en colisión, incluso, con el contenido de ciertos actos realizados por la Administración municipal, -(como el Certificado de 9 de mayo de

2011, expedido por el Secretario General del Ayuntamiento de Getxo, con el visto bueno del Alcalde-Presidente)-.

También es cierto que, en cuanto actividad reglada, la Administración no puede conceder una licencia urbanística como la solicitada si no se cumplen todos y cada uno de los requisitos exigidos por la normativa que resulte aplicable.

Ambas aseveraciones son ciertas y compatibles.

A ello debe añadirse que, en contra de lo sostenido por la parte actora, ni los Informes previos favorables emitidos son constitutivos de derechos subjetivos, ni vinculantes para la Administración. Sin embargo, en opinión de esta Juzgadora, son las peculiares circunstancias concurrentes las que determinan que, como manifiesta la parte actora, se haya lesionado el principio de confianza legítima y su derecho al procedimiento debido, toda vez que, las razones en base a las cuales se deniega la licencia solicitada, notorio es que debieron resultar conocidas por la Administración con carácter previo, resultando de todo punto improcedente la justificación de que no es hasta "el tramo final del expediente" cuando el Ayuntamiento "se da cuenta" "del pasado urbanístico de la finca" y que en este caso se evidencia el refrán "más vale tarde que nunca".

Es decir, aun siendo evidente que la concesión de una licencia urbanística es una actividad reglada, no puede desconocerse la incidencia que, en el caso de autos, ha tenido el devenir del expediente administrativo de concesión, articulado por el actor en base a la propia información urbanística facilitada por la Administración demandada.

Bajo la invocación de la vulneración del principio de confianza legítima, que el actor liga el derecho al procedimiento debido, se pone de manifiesto que la denegación de la licencia solicitada se basa en una nueva causa, sobrevenida, que, aun cuando pudiera reputarse válida y conforme al Ordenamiento jurídico (cuestión de fondo que no procede analizar en este momento), denota un giro en el actuar esperable de la Administración, atendido el contenido de los documentos obrantes en el expediente administrativo y los aportados con el escrito de demanda, sobre los cuales, además, el Acuerdo recurrido en modo alguno recoge la motivación necesaria o suficiente para apartarse de los mismos, siendo importante recordar nuevamente, e insistir, en que, informaban favorablemente, desde el punto de vista técnico y jurídico, lo que posteriormente fue denegado en "el tramo final del expediente".

Lo expuesto determina que el presente recurso haya de ser parcialmente estimado, anulando el Acuerdo recurrido y ordenando a la Administración retrotraer el procedimiento al momento de la presentación por la mercantil actora de la solicitud de su licencia, desestimando el recurso en todo lo demás.

**QUINTO.-** La estimación parcial del recurso conlleva que no hayan de imponerse a ninguna de las partes las costas derivadas de este procedimiento.

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

### F A L L O

**Que debo estimar y estimo parcialmente** el recurso Contencioso-administrativo interpuesto por la mercantil , representada por el Procurador de los Tribunales DON GERMAN ORS SIMÓN y defendida por la Letrada DOÑA MÓNICA GARCÍA ROMÁN, contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Getxo adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 31 de enero de 2017, que en consecuencia anulo, ordenando al Ayuntamiento demandado retrotraer el procedimiento al momento de presentación de la solicitud de licencia, desestimando el recurso en todo lo demás.

Sin imposición de costas.

**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 4765000093004717, 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 que la dictó, celebrando Audiencia Pública. Doy fe.

