

**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
Nº 4 DE BILBAO
BILBOKO ADMINISTRAZIOAREKIKO AUZIEN 4
ZK.KO EPAITEGIA**

BARROETA ALDAMAR 10-5ªPLANTA - CP/PK: 48001

Tel.: 94-4016705
Fax: 94-4016990

NIG PVI / IZO EAE: 48.04.3-17/003693
NIG CGPJ / IZO BJKN :48020.45.3-2017/0003693
Ordinario / Arrunta 156/2017 - c

Demandante / Demandatzailea: [REDACTED]
Representante / Ordezkarla: MARIA CRUZ SERRALTA GARCIA

Administración demandada / Administrazio demandatua: AYUNTAMIENTO DE GETXO
Representante / Ordezkarla:

ACTUACION RECURRIDA / ERREKURRITUTAKO JARDUNA:
DECRETO DE ALCALDÍA Nº 9300, DE 23/02/2017, QUE DESESTIMA RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO FRENTE AL DECRETO DE ALCALDÍA Nº 5872/13, DE 13 DE DICIEMBRE, QUE DENEGÓ LICENCIA PARA REALIZACIÓN DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE TEJADO, FACHADAS Y PUERTAS DE ACCESO

CEDULA DE NOTIFICACION

En el recurso contencioso - administrativo de referencia, se ha dictado la resolución que a continuación se reproduce:

SENTENCIA Nº 143/2018

En BILBAO (BIZKAIA), a dieciocho de julio de dos mil dieciocho.

VISTOS por mí, Alfonso Álvarez-Buylla Naharro, Magistrado del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 4 de Bilbao, los presentes Autos de Procedimiento Ordinario nº 156/2017 seguidos a instancia de [REDACTED], representada por la procuradora Dª Mª Cruz Serralta García y defendida por el letrado D. Juan Goyoaga Cortázar, frente al AYUNTAMIENTO DE GETXO, representado y defendido por la Letrada Municipal Dª Larraitz Aberasturi Ibarra, en relación con el Decreto de la Alcaldía de Getxo nº 9300 de 23 de febrero de 2017 que desestimaba el recurso de reposición interpuesto frente al Decreto 5872/03, de trece de diciembre de 2013, que denegaba licencia para realización de obras de construcción de tejado, fachadas y puertas de acceso, he venido a dictar la presente resolución a la que sirven de base los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- El día veintinueve de mayo de 2017 tuvo entrada en el Decanato de Bilbao escrito de la procuradora Sra. Serralta García en representación de [REDACTED] interponiendo recurso contencioso administrativo contra el Decreto de la Alcaldía de Getxo nº 9300 de 23 de febrero de 2017 que desestimaba el recurso de reposición interpuesto frente al Decreto 5872/03, de trece de diciembre de 2013, que denegaba licencia para realización de obras de construcción de tejado, fachadas y puertas de acceso, siendo turnado a este Juzgado y admitido a trámite por decreto de ocho de junio de 2017, requiriéndose de la demandada la remisión del correspondiente expediente administrativo.

Segundo.- Por escrito de fecha tres de octubre de 2017 se formalizó en tiempo y forma la demanda, en la que se interesaba del Juzgado el dictado de una sentencia en la que se declarara la nulidad de pleno Derecho o subsidiariamente la anulabilidad de la Resolución recurrida y se acordara conceder a la recurrente la licencia solicitada o, subsidiariamente, la declaración de que las obras no exceden de las admisibles en edificios en situación tolerada.

Tercero.- De la demanda se dio traslado a la Administración demandada para contestación, trámite que evacuó, representada por la letrada municipal Sra. Aberasturi Ibarra, por escrito de once de diciembre de 2017.

Cuarto.- Con fecha quince de enero de 2018 se dictó auto recibiendo el pleito a prueba y admitiendo a la parte actora prueba documental, consistente en el libramiento de varios oficios; recibidos, se dio traslado a las partes para la formulación de conclusiones por escrito.

Quinto.- Verificado, por providencia de 19 de abril de 2018 quedaron los autos vistos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- De la resolución impugnada y motivos del recurso

La parte recurrente [REDACTED] impugna el Decreto de la Alcaldía de Getxo que denegaba la licencia de obras para llevar a cabo las solicitadas por la recurrente en tejado, fachada y puertas de la vivienda de su propiedad. El Decreto denegatorio se basa en los informes técnicos aportados al expediente en que se señala que el edificio en que se pretenden acometer las obras está fuera de ordenación, por lo que de acuerdo con el art. 101.5 de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de Suelo y Urbanismo, no cabe la realización en el mismo de obras de consolidación o mejora.

La recurrente impugna el Decreto denegatoria diciendo que el local donde se pretenden realizar las obras forma parte del inmueble sito en el nº [REDACTED] de la calle Joaquín Arellano de Getxo, y así consta en el registro de la Propiedad y en el Catastro. Añade que el mencionado local se encuentra, no en situación de fuera de ordenación, sino de edificación tolerada a tenor de lo dispuesto en el art. 5.3.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Getxo, por lo que las obras para las que se solicita licencia estaría permitidas, considerando además que el propio

Ayuntamiento coincide en calificar el local como construcción tolerada. Se argumenta asimismo que por aplicación del art. 199.1 de la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo, las obras que pretende la actora no solo deberían ser permitidas, sino que son impuestas por la normativa vigente para mantener las condiciones de salubridad, seguridad, ornato público y decoro. Por último se mantiene que el Decreto recurrido es contrario al derecho a la propiedad de acuerdo con el art. 396 del Código Civil.

En su contestación a la demanda, el Ayuntamiento de Getxo defiende la legalidad de la resolución recurrida agregando en primer lugar que la edificación donde se pretende actuar es una finca registral autónoma por segregación, como se desprende de la nota simple aportada por la recurrente, habiéndole sido asignado un número de finca propio y distinto del correspondiente al edificio a que está adosada. Insiste en que en la actualidad no se puede hablar de una edificación en sí, sino los restos de una antigua edificación, de la que solo se conserva una única pared en pie. De ahí se concluye que la vida útil de la edificación ha terminado, por lo que no cabe llevar a cabo las obras que pretende la recurrente al amparo del art. 5.3.2 del PGOU de Getxo.

Segundo.- De la situación registral, física y urbanística del inmueble

Para resolver sobre la adecuación a la legalidad del Decreto recurrido ha de determinarse en primer lugar cuál sea la situación tanto física como urbanística del inmueble, pues tal situación conllevará la posibilidad o no del acometimiento de las obras para las que se solicitó licencia. Menos importancia tiene la situación registral, que atañe más al derecho de propiedad que cuestiones urbanísticas, y que en todo caso queda clara con la nota simple aportada: la construcción de la recurrente es una finca autónoma tanto registral como catastralmente, por lo que en nada atañe su calificación a la del edificio adyacente.

Respecto a la situación física, los informes de la arquitecta municipal lo describen como "restos de una edificación o tejavana antigua, que actualmente se encuentra en estado de abandono y no cuenta con tejado, ni fachada principal ni puerta de acceso y que se encuentra adosado al inmueble nº ■ de Joaquín Arellano, orientada a la calle Gobela". Se adjuntan fotografías en que se constata como efectivamente la descripción refleja fielmente la realidad del inmueble, que más que una construcción son unos restos. Con ello ya queda sentado que las obras que se quieren acometer van más allá de una mejora, toda vez que se trata de construir *ex novo* varias paredes y un tejado, hoy inexistentes. No es una reparación, es una construcción.

La técnico municipal considera que la construcción está en situación de fuera de ordenación ya que no se adecúa a las normas actualmente vigentes. Sin embargo, a tenor de lo dispuesto en el art. 101.3 de la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo, no se trataría en rigor de una construcción fuera de ordenación:

El planeamiento urbanístico, a los efectos de lo dispuesto en este artículo, señalará la sujeción de los edificios, construcciones y usos a que se refiere el apartado 1 a alguna de las siguientes categorías:

a) Fuera de ordenación: los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad al planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste prevea su desaparición en

un plazo determinado, por quedar incluidos en alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de sistemas generales y locales previstas en esta ley.

b) Disconformes con el planeamiento urbanístico: los edificios, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste no prevea su desaparición o no fije un plazo para la misma.

c) Preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.

Según el criterio de la arquitecto municipal y de la técnico de la administración general, recogido en sendos informes, la construcción se encontraría en el apartado b), es decir, en disconformidad con el planeamiento, y no le sería aplicable la limitación a realización de obras que prevé el apartado 5 del mismo precepto, y en el que Ayuntamiento basa la denegación, toda vez que viene referido a las construcciones comprendidas en los apartados a) y c) del apartado 3:

No serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora en construcciones y edificios declarados fuera de ordenación, ni en los preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada. No obstante, no tendrán esta consideración las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de la ruina definido en esta ley.

Tampoco por aplicación del art. 5.2.1 del PGOU parece que sea incardinable en esta categoría, aunque en todo caso prevalecería la norma de rango legal. De esta forma, ha de concluirse, como hace la recurrente que el edificio (o semiedificio) no está jurídicamente fuera de ordenación, sino que, de acuerdo con el art. 5.3.1 del PGOU de Getxo sería una construcción tolerada.

Tercero.- De las obras admisibles en edificios tolerados

El art. 5.3.1 del PGOU define lo que haya de entenderse por edificios tolerados:

Edificios, usos e instalaciones que no se hallan comprendidos en ninguna de las situaciones reguladas en los dos capítulos anteriores, pero mantienen alguna circunstancia de inadaptación al Plan por razón de uso, alineación, altura o aprovechamiento. 2. Se incluyen en esta situación los edificios, usos e instalaciones que se encuentran en alguno de los supuestos siguientes: a) Las instalaciones que ocupan en la actualidad los patios de manzana, cuando dichos patios no pueden ser ocupados por la edificación según las condiciones de ordenación. b) Los ejecutados de acuerdo y en desarrollo de los anteriormente vigentes planes y normas, aunque superen los parámetros definidos en este Plan, salvo los que estuvieran fuera de ordenación expresa o diferida de acuerdo con los artículos anteriores.

Los límites a las obras admisibles se recogen en el art. 5.3.2:

Se podrán autorizar todo tipo de obras de conservación y ornato, de consolidación, de reparación y de reforma, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación física al régimen urbanístico aplicable. 2. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de

ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil o se produzca la sustitución voluntaria, en cuyo caso la nueva construcción deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, uso, régimen de alturas, etc., previstas en el planeamiento. 3. En los edificios incluidos en este régimen se permitirá la utilización del inmueble para los usos autorizados por el planeamiento.

A la vista de tal precepto, no cabe duda de que las obras pretendidas exceden con mucho de las permisibles de acuerdo con el planeamiento. Se ha constatado que la construcción no es más que una pared ni tejado, que actualmente no se utiliza como garaje, pese a ser la finalidad que tiene asignada según el registro de la Propiedad. La obra pretendida (colocación de paredes y tejado) no es de mera reforma, sino de auténtica reconstrucción, y es obvio que acentúan las causas de inadecuación al planeamiento vigente, pues según la arquitecto municipal, no respeta la separación a edificios colindantes, por lo que el levantamiento de nuevas paredes redundaría en una acentuación de tal inadecuación.

Como consecuencia de ello ha de declararse acorde a Derecho el Decreto recurrido, con la consiguiente desestimación del recurso.

Cuarto.- De las costas

La desestimación del recurso conlleva la imposición de costas a la parte demandante, si bien, a la vista de la escasa prueba practicada, se limitan, por todos los conceptos, a la cantidad de 150 euros.

VISTOS los preceptos legales invocados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Desestimar el recurso contencioso-administrativo formulado por la procuradora Sra. Serralta García en representación de [REDACTED] contra el Decreto de la Alcaldía de Getxo nº 9300 de 23 de febrero de 2017 que desestimaba el recurso de reposición interpuesto frente al Decreto 5872/03, de trece de diciembre de 2013, que denegaba licencia para realización de obras de construcción de tejado, fachadas y puertas de acceso, que se declara conforme a Derecho, con imposición de las costas causadas a la parte recurrente, limitadas por todos los conceptos a la cantidad de 150 euros.

Notifíquese a las partes en el procedimiento.

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

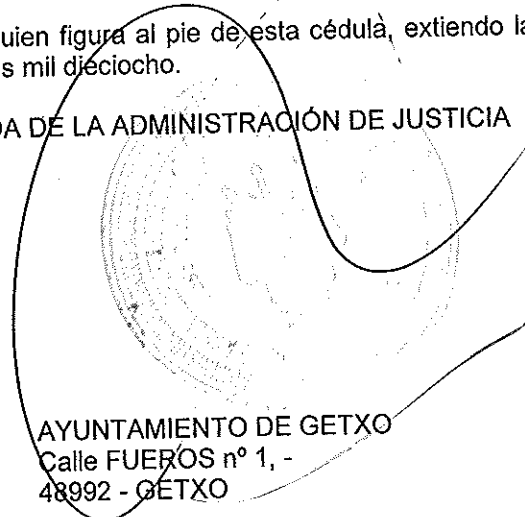
en el Banco Santander, con nº 4772, de un depósito de 50 euros, debiendo indicar en el campo concepto del documento resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso".

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.

Y para que sirva de notificación a quien figura al pie de esta cédula, extendiendo la presente en BILBAO (BIZKAIA), a dieciocho de julio de dos mil dieciocho.

LA LETRADA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA



AYUNTAMIENTO DE GETXO
Calle FUEROS nº 1, -
48992 - GETXO