



ADMINISTRACION DE JUSTICIA

Juzgado Contencioso-Administrativo Nº 2 de Bilbao  
Bilboko Administrazioarekiko Auzien 2 zk.ko Epaitegia

C/ Barroeta Aldamar, 10 5ªPlanta - Bilbao  
94-4016703 - contencioso2.bilbao@justizia.eus  
NIG: 4802045320230001306

000264/2023 Sección: C-2 Procedimiento Abreviado / Prozedura laburtua

Intervención:	Interviniente:	Abogado:	Procurador:
Demandante	[REDACTED]	JOSE MARIA IBARGARAY HURTADO	
Demandado	AYUNTAMIENTO GETXO	SERVICIO JURIDICO DEL AYUNTAMIENTO DE GETXO	

**SENTENCIA N.º 000207/2023**

En Bilbao, a 28 de diciembre del 2023.

Vistos por mí OLATZ AIZPURUA BIURRARENA magistrada del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Bilbao, los autos del recurso contencioso administrativo nº264/2023 , seguido por los trámites del procedimiento abreviado, contra resolución del Ayuntamiento de Getxo de fecha 15-5-23 por la que se desestima el recurso de reposición en el expediente PP PRV2020- 763, que deniega licencia de obras de reforma de un local para habilitar trasteros.

Intervienen:

-Como demandante [REDACTED] defendida por el letrado D. José María Ibargarai Hurtado.

-Como demandado AYUNTAMIENTO DEGETXO, representado y defendido por su servicio jurídico.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** [REDACTED] plantea recurso contencioso administrativo contra resolución del Ayuntamiento de Getxo de fecha 15-5-23 por la que se desestima el recurso de reposición en el expediente PP PRV2020- 763, que deniega licencia de obras de reforma de un local para habilitar trasteros.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda, se han seguido las disposiciones legales del procedimiento abreviado.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

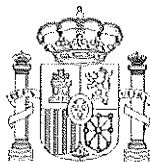
**PRIMERO.-** En la demanda se plantea, básicamente, lo siguiente:

Firmado por:  
Olatz Aizpurua Biurrarena

URL firma electrónica/Sinadura elektronikoaren URLa: https://psp.justizia.eus/SCDD/index.html

Fecha: 28/12/2023 09:07

CSV: 4802045002-7fc22980fc6a44b16bc27f201970a1TXJzAA==



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

Firmado por:  
Olatz Alzpurua Biurraarena

URL firma electrónica /Sinadura elektronikoa URLa: <https://psp.justizia.eus/SCDD/index.html>

Fecha: 28/12/2023 09:07

CSV: 4802045002-7fc22980f66a44bf16bc27f201970a1TXJZAA==

La resolución ahora recurrida se fundamenta en un error en la información solicitada al Consejo Vasco de Accesibilidad ya que la consulta que realiza el Ayuntamiento al organismo nada tiene que ver con el local que nos ocupa.

La consulta al referido Consejo Vasco de Accesibilidad ISEK es la de un local vinculado a usos comunitarios de un edificio de viviendas, cuando la realidad es un local ajeno a los usos comunes de esa comunidad. Y está destinada a su división en siete trasteros independientes que serán a su vez vendidos y/o alquilados a terceras personas y que contará con unos espacios interiores de distribución hasta cada uno de los trasteros. Los trasteros son ajenos a los usos comunitarios del edificio.

La consulta realizada ha sido incompleta y por ello, también el informe del órgano consultivo. Así y todo ese informe del órgano consultivo refiere:

*La exención del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad está contemplada para el interior de las viviendas o en el caso de que el local fuera a ser utilizado únicamente para uso propio.*

Este párrafo excluye claramente los requisitos de accesibilidad para locales de uso propio como el que nos ocupa, pero el Ayuntamiento lo ha ignorado.

El local tiene una titularidad diferente de las viviendas, bajo un régimen no subsidiario del resto del edificio.

El local es de uso privado, no subordinado a las viviendas, y de ocupación nula por tratarse de trasteros, de acuerdo con lo señalado por el arquitecto municipal en su informe de 26 de septiembre de 2022. Por ello después de reconocer que los trasteros no están vinculados al uso comunitario y no son elementos asociados a las viviendas, aplica una norma para los supuestos en que esos elementos si están asociados a uso comunitario.

El error es evidente y la contradicción absoluta.

El CTE DB SUA en su apartado 1 excluye exigencia de accesibilidad para los trasteros de mi mandante, ya que la accesibilidad que exige ese apartado solo es para los usos de las viviendas del edificio y para los anexos y zonas comunes del mismo, cosa que no se da en los trasteros, que no son anexos de las viviendas y por ello, no son zonas comunes de dicha comunidad.

En relación al apartado 2 podemos decir lo mismo ya que exige accesibilidad para las zonas de uso público al tratarse de edificios abiertos al público, que no comprende los trasteros de mi mandante que son exclusivamente de uso privado.

Al aplicar la necesidad de accesibilidad a los trasteros ajenos a la comunidad de vecinos del edificio, la resolución incumple la normativa de accesibilidad.

ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIAURL firma electrónica./Sinadura elektronikoa URLa: <https://psp.justizia.eus/SCDD/index.html>

CSV: 4802045002-7fc22980fe6a44bf16bcf27201970a1TXJzAA==

Fecha: 28/12/2023 09:07

Firmado por:  
Olatz Alzpurua Buirrarena

Se aplica una legislación sobre accesibilidad aplicable a edificios residenciales y sus anexos vinculados, así como a establecimientos abiertos al público, esto es locales con actividad comercial, edificios religiosos, de uso deportivo, etc. pero no para trasteros de uso privado.

Esto es exactamente el caso que nos ocupa, ya que el local está destinado exclusivamente al uso de sus propietarios y se accede a él a través de una persiana con llaves y una puerta con llave, no albergando ningún uso abierto al público en general.

**SEGUNDO.-** El Ayuntamiento se opone. En la resolución administrativa se plantan las siguientes consideraciones jurídicas:

La resolución recurrida se fundamenta en sendos informes de los servicios técnicos municipales y la normativa de aplicación al caso; la respuesta a una consulta al Consejo vasco de accesibilidad es meramente informativa y no vinculante, además de que no contradice en modo alguno los informes municipales ni la normativa urbanística que se está aplicando, sino que más bien los refuerza.

No se justifica ni se aporta fundamento jurídico suficiente alguno que permita eximir la necesidad de cumplir la accesibilidad del local; en el presente caso, de un edificio de uso residencial vivienda en el que un establecimiento se transforma en trasteros, en base al CTE (art. 1.1.3) las zonas de uso comunitario y los elementos asociados a viviendas, tales como trasteros, plazas de aparcamiento, etc. Deben ser accesibles, requisito que no se cumple en el proyecto presentado por la interesada, que incumple la normativa autonómica sectorial ley 20/1997 de 4 de diciembre de promoción de la accesibilidad y el decreto 68/2000 anejo III.

Aun no siendo vinculante el informe del Consejo Vasco de la Accesibilidad, al que se apela como dogma de fe, viene a concluir claramente que tanto el acceso principal como los itinerarios de acceso a los diferentes locales de trastero, sí deberían observar las condiciones de accesibilidad normativa, tanto si consideramos que va a tener un uso comercial (art. 2 del Anejo V del Decreto 68/2000) como si es un uso asociado a residencial vivienda (art. 4.2.b Ley 20/1997), con la flexibilidad o exención que la norma admite en casos de reforma, si se justifican adecuadamente, algo que no se da en el presente caso, dado que estamos ante una obra de conversión, no de reforma de algo preexistente; esto es, una obra nueva con una distribución interior que no cumplen la preceptiva accesibilidad, sin que el uso propio alegado permitan la exención de la obligación de accesibilidad por las razones expuestas en el informe del arquitecto municipal

**TERCERO.-** Los informes del arquitecto municipal señalan lo siguiente:

Agiri honek eskuz idatzitako sinadurak ez izanperik ez diren arren, legezko balioa du. Getxoko Udalerriaren web-ormaldetik (<http://www.getxo.eus>) administrazio elektronikoko bulegoak agiri honen berrakopioa eskuratu ahal duzu formatu digitaleran, ezkerrealdean ageri denegiazapen-kode segurua erabiliz. A pasar de no constar firmas manuscritas, este documento tiene validez legal. En la Página Web Municipal (<http://www.getxo.eus>/Oficina de Administración Electrónica) podrá obtener una copia auténtica de este documento en formato digital, mediante el Código Seguro de Verificación que aparece en el margen izquierdo.

CSV: A.LK/REG/2024/4268  
 gBxbWPZ9iz



Firmado por: Olatz Alzapurna Blurratena	
URL firma electrónica./Sinadura elektronikokoaren URLa: <a href="https://psp.justizia.eus/SCDD/index.html">https://psp.justizia.eus/SCDD/index.html</a>	Fecha: 28/12/2023 09:07
CSV: 4602045002-7fc22980f6aa44b16b6f27201970a1TXJzAA==	

Informe de 12.05.2023.

El uso propio no se produce en el caso que nos ocupa, la interesada habilita unos trasteros para la venta o alquiler de los mismos a terceros y, por tanto, no resultan trasteros propios de la interesada.

Acceptar lo que la interesada señala sería el equivalente a que las escaleras y portales de los edificios de vivienda no fueran accesibles, no tuvieran acceso a ascensores y demás medidas porque tampoco poseen un uso abierto al público en general; también supondría que una persona con dificultades de movilidad no podría comprar o alquilar uno de esos trasteros.

Ambas cuestiones resultan totalmente contrarias a lo señalado por la no normativa y la ley, que lo que promulga es que las personas con dificultades de movilidad puedan acceder a todos los nuevos lugares que se diseñan.

La cuestión radica en que el uso se encuentre abierto al público en general, sino que la ley lo que promulga es la accesibilidad universal. Mostremos con el siguiente ejemplo lo que significa la accesibilidad universal: supongamos que una persona sin problemas de movilidad compra un trastero de los aquí pretendidos. Esa persona tiene un familiar o un amigo que se encuentra en silla de ruedas. Cualquier día esa persona con problemas de movilidad va a visitar al propietario y éste pretende mostrarle unas botellas de vino que posee en el trastero. Simplemente como consecuencia de la no adecuación a los parámetros que establece la normativa, la persona con problemas de movilidad no podría acceder. La accesibilidad universal significa precisamente que todas las personas puedan acceder a todos los espacios y que no suponga un menoscabo de sus cualidades.

Tampoco hay que olvidar la génesis de la cuestión. La interesada ha ejecutado unas obras sin licencia, sin cumplir la normativa de accesibilidad y cuando se le requiere que realice la legalización, se encuentra con que ha primado la visión economista, por la cual con el objetivo de realizar los trasteros de mayor tamaño ha reducido la anchura del pasillo y en los puntos de giro. Se trata de una visión economicista que ningunea los derechos de las personas con movilidad reducida y lo que la ley obliga a cumplir.

Informe de 11.04.2023.

Desde el inicio del expediente se ha solicitado un proyecto y el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, no con base a lo señalado por el Consejo vasco para la promoción de la accesibilidad, sino con base a lo que señala la normativa, el decreto 68/2000 y la ley 20/1997.

Se debe cumplir la accesibilidad dentro del local. La interesada tergiversa y extrae de contexto una porción de informe previo del técnico que suscribe.



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIAFirmado por:  
Olatz Alzpurua BiurarrarenaURL firma electrónica./Sinadurá elektronikoa en URLa: <https://psp.justizia.eus/SCDD/index.html>

Fecha: 28/12/2023 09:07

CSV: 4802045002-7fc22980fc6a44bf16bc27f201970a1TXJZAA==

Por tanto no cabe aceptar las alegaciones planteadas y lo que procede es requerir a la interesada que presente un proyecto de ejecución que aborde correctamente las cuestiones relativas a la accesibilidad y a la protección de incendios tal y como ha sido señalado por el técnico que suscribe en varios informes previos.

Informe de 26.09.2022.

Tras exponer las alegaciones de la interesada el arquitecto técnico señala lo siguiente:

En el caso que nos ocupa tenemos un edificio de uso residencial vivienda en el que un establecimiento se transforma en trasteros, donde el propio CT se define el concepto de establecimiento en los siguientes términos: *zona de un edificio destinado a ser utilizado bajo titularidad diferenciada, bajo un régimen no subsidiario respecto del resto del edificio y cuyo proyecto de obras de construcción o reforma, así como el inicio de la actividad prevista, sea objeto de control administrativo.*

Que con base a lo anterior, , resulta de aplicación el párrafo 1 del artículo 1.1.3 “Accesibilidad en las plantas del edificio” del CTE-DB-SUA para edificios de Uso Residencial Vivienda en el que precisamente se señala que las zonas de uso comunitario y los elementos asociados a viviendas, tales como trasteros, plazas de aparcamiento, etc. deben ser accesibles.

Asimismo, a ello es preciso añadir que existe una normativa autonómica de aplicación y que tanto la ley 20/97 para la Promoción de la Accesibilidad como el Decreto 68/2000 en su Anejo III señala la necesidad de cumplimiento de la accesibilidad (o en su caso la practicabilidad) del recinto, aspecto que tal y como se ha señalado, no se cumple en el proyecto presentado.

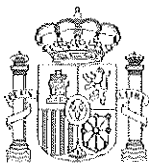
Finalmente, este Ayuntamiento ha realizado en fechas recientes una consulta al Consejo Vasco de Promoción de la Accesibilidad y éste ha confirmado que tanto el acceso principal como los itinerarios de acceso a los diferentes locales de trastero deben observar las condiciones de accesibilidad normativa.

La interesada es concedora de dicha consulta y de la respuesta remitida por el Consejo Vasco de la Promoción de Accesibilidad y únicamente cabe desestimar la alegación presentada porque incumple la normativa de aplicación vigente.

#### CUARTO.- Normativa. Informe del Consejo Vasco de Accesibilidad

Art. 4.4 de la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad establece:

*Las obras de reforma, ampliación o modificación, conforme a la acepción conferida por la normativa urbanística, de los edificios y locales de uso o servicio público*

ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

CSV: A.LK/REG/2024/4268

A pasar de no constar firmas manuscritas, este documento tiene validez legal. En la Página Web Municipal (http://www.gexo.eus/Oftina de Administración Electrónica) podrá obtener una copia auténtica de este documento en formato digital, mediante el Código Seguro de Verificación que aparece en el margen izquierdo.

Firmado por  
Olatz Aizpuru BiurrairenaURL firma electrónica./Sinadura elektronikoa URLa: <https://psp.justizia.eus/SCDD/index.html>

Fecha: 28/12/2023 09:07

CSV: 4802045002-7fc22980fc6a44bf16bcf27f201970a1TXJZAA==

existentes se ejecutarán ajustándose a los requerimientos funcionales y de dimensión que garanticen su accesibilidad en los términos establecidos en la presente ley y en sus normas de desarrollo. En los demás casos, las citadas obras se ejecutarán, cuando afecten a elementos relativos a la accesibilidad de los edificios, ajustándose igualmente a los requerimientos funcionales y de dimensión que garanticen su accesibilidad en los mencionados términos.

-DECRETO 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

En su Anejo III art.I establece:

1.1 El presente Anejo tiene por objeto regular las condiciones técnicas de accesibilidad de los edificios ya sean de titularidad pública o privada, con la finalidad de garantizar su uso y disfrute por las personas en los términos indicados en el artículo 1 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, sobre Promoción de la Accesibilidad.

1.2.- Los edificios a los que se refiere el artículo 4, apartados 1, 2 y 3 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, deberán permitir en sus accesos y comunicaciones interiores, así como en los aparcamientos, servicios o dependencias anejas de uso comunitario, su utilización de forma autónoma por todas las personas, conforme a lo dispuesto en el presente Anejo.

-El Consejo Vasco de Accesibilidad dice en su informe, según se recoge en la resolución administrativa, en lo que aquí interesa:

*El caso que se expone en la consulta es el de un local dentro de un edificio de viviendas en el que se ha previsto una obra para su división en siete trasteros independientes que serán a su vez vendidos y o alquilados a terceras personas y que contará con unos espacios interiores de distribución hasta cada uno de los trasteros previstos que son los que dan el servicio concreto, en este caso de trastero.*

*La exención del cumplimiento de las condiciones de acción de accesibilidad está contemplada para el interior de viviendas o en el caso de que el local fuera a ser utilizado únicamente para uso propio.*

*En consecuencia consideramos que tanto el acceso principal como los itinerarios de acceso a los diferentes locales de trastero, sí deberían observar las condiciones de accesibilidad normativa, con la flexibilidad de exención que esta norma admite en caso de actuaciones de reforma, si estas se justifican adecuadamente.*

ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIAFirmado por:  
Olatz Alzpurua Biurra tenaURL firma electrónica./Sinadurra elektronikoa en URLa: <https://psp.justizia.eus/SCDD/index.html>

Fecha: 28/12/2023 09:07

CSV: 4802045002-7fc22980f6e44bf16bct27f201970a1TXJZAA==

**QUINTO.-** Para la adecuada resolución de la cuestión planteada, hay que partir de la consideración de que nos hallamos ante un edificio de uso residencial en el que un local se divide en siete trasteros para su posterior venta o alquiler a terceras personas.

Por tanto, no es un local de uso propio como sostiene la demandante, sino que es un local para uso de siete propietarios o siete inquilinos. El acceso al local y al pasillo de distribución sí tienen que ser accesibles según la normativa expuesta y los informes del arquitecto municipal y del Consejo Vasco para la Accesibilidad.

Aceptar que la normativa de accesibilidad no es aplicable como sostiene la demandante, sería tanto como aceptar que una vez que se entra en el portal de un edificio ya no es necesario cumplir dicha normativa. Es inaceptable.

Por otra parte, no puede aceptarse que la consulta al Consejo Vasco para la Accesibilidad haya sido incompleta como sostiene la demandante. Al comienzo del informe se dice claramente que la consulta se refiere a *un local dentro de un edificio de viviendas en el que se ha previsto una obra para su división en siete trasteros independientes que serán a su vez vendidos y o alquilados a terceras personas y que contará con unos espacios interiores de distribución hasta cada uno de los trasteros previstos que son los que dan el servicio concreto, en este caso de trastero*. Esta situación se ajusta plenamente a la realidad, no es incompleta.

También el arquitecto municipal ha explicado de forma clara su opinión técnica sobre la cuestión planteada y su consideración de que la obra realizada no cumple la normativa sobre accesibilidad.

A la luz de todos los informes y de la normativa de aplicación, debe concluirse que la resolución impugnada en la que se ha denegado la licencia es conforme a derecho y por ello la demanda debe ser desestimada.

Sin perjuicio, tal como ha expuesto la letrada del Ayuntamiento, de que el incumplimiento de la normativa podría subsanarse dando mayor anchura al pasillo de distribución o las medidas que, en su caso, determinen los técnicos municipales, no siendo, por tanto, una cuestión irresoluble.

**SEXTO.-** En materia de costas se imponen a la demandante en aplicación del art. 139 de la LJCA.

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

**FALLO**

ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

DESESTIMO el recurso contencioso-administrativo planteado por [REDACTED] [REDACTED] contra resolución del Ayuntamiento de Getxo de fecha 15-5-23 por la que se desestima el recurso de reposición en el expediente PP PRV2020- 763, que deniega licencia de obras de reforma de un local para habilitar trasteros.

Se imponen las costas a la parte demandante.

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 n.º 477100000026423, 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 15.ª LOPJ).

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

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela 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.

CSV: ALK/REG/2024/4268 gBxbW7Z9Zl

A pesar de no constar firmas manuscritas, este documento tiene validez legal. En la Página Web Municipal (http://www.getxo.eus/Oficina de Administración Electrónica) podrá obtener una copia auténtica de este documento en formato digital, mediante el Código Seguro de Verificación que aparece en el margen izquierdo.

Agiri honek eskuz idatzitako sinadurik ez izanpenik ez duen arren, legeak balioa du. Getxoko Udaleren web-orrialdean (http://www.getxo.eus/administrazio elektronikoko bulegoa) agiri honen berretako kopia eskuratu ahal duzu formatu digitalean, ezkerrean ageri den egiaztapen-kode segurua erabiliz.

Firmado por: Olatz Aizpuna Biurrarrena	
URL firma electrónica./Sinadura elektronikoa URLa: <a href="https://psp.justizia.eus/SCDD/index.html">https://psp.justizia.eus/SCDD/index.html</a>	Fecha: 28/12/2023 09:07
C.S.V.: 4802045002-7fc22980f68a44bf16bcf271201970a1TXJZAA==	

