
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 5 DE ZARAGOZA
Procedimiento Ordinario nº 69/2014. Sentencia nº 3 (07-01-2015)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN. VIVIENDAS Y LOCAL.

Deficiencias comprobadas: requerimiento subsanación no justificados

Silencio administrativo: no procede.

Doctrina jurisprudencial: control posterior.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D^a M^a José Cía Benítez

En Zaragoza, a siete de enero de dos mil quince.

Vistos por mí, M^a José Cía Benítez, Juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 5 de Zaragoza, los presentes autos de Procedimiento Abreviado nº 69/2014 seguidos ante este Juzgado, y conforme a

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente: C.SA. representada por la Procuradora Dña. L. y asistida por la Letrada Dña M.

Demandados: AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representado por la Procuradora Dña S. y asistido por la Letrada Dña R.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Por la parte actora se interpuso Recurso Contencioso-Administrativo contra la Resolución del Ayuntamiento de Zaragoza de 7 de noviembre de 2013 que deniega la licencia de primera ocupación.

TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:

Se dicte Sentencia por la que por estimación del recurso se anule la resolución recurrida y declare la obligación de la administración demandada de indemnizar a la recurrente en la cantidad de 15.790,67 euros más intereses hasta el efectivo pago. Con costas.

CUARTO.- Pretensiones de las partes recurridas:

La Administración demandada solicita la desestimación de recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto de recurso la Resolución del Ayuntamiento de Zaragoza de 7 de noviembre de 2013 que deniega la licencia de primera ocupación instada por la recurrente en fecha 5 de agosto de 2013 para Fase II 54 viviendas y local comercial en Remacha Pablo 31 toda que vez que habiendo sido advertidas en la solicitud las deficiencias que luego se indican, se concedió al interesado trámite de audiencia para que en el plazo de 23 días formulara alegaciones y aportara los documentos y justificantes que estimara pertinentes, advirtiéndole que si no formulaba alegaciones o se desestimaban las presentadas, se redactaría propuesta de resolución denegando la licencia solicitada y, transcurrido el plazo concedido al efecto, el solicitante no ha formulado alegaciones. Las deficiencias advertidas son: la escalera de evacuación de las plantas sótano no tiene ventilación para evacuación de humos en caso de incendio. Deberá ejecutarse para dar cumplimiento al art. 10.2 de la NBE-CPI 96 y se realizará según establece en el art. 10.1.b de la NBE-CPI 96.

La parte actora considera que obtuvo la licencia de ocupación instada por silencio positivo invocando el art. 147 del Reglamento de Bienes, Actividades,

Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón aprobado por Decreto 347/2002 y según el art. 31 de la Ordenanza de Medios de Intervención en la Actividad Urbanística de 5 de mayo de 2011.

La licencia de ocupación fue instada de nuevo en fecha 16 de enero de 2014 y fue concedida pero la irregularidad cometida al denegar la licencia en noviembre de 2013 motivó la denegación de inscripción en el Registro de la Propiedad con el consiguiente retraso en la entrega de las viviendas pactada con los compradores en diciembre de 2013. Los daños se cifran por la actora en la cantidad objeto de reclamación.

SEGUNDO.- El art. 147 del Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón aprobado Decreto 347/2002 establece en su apartado primero que transcurrido el plazo para resolver y notificar al que se refiere el apartado 2 del artículo anterior y sin perjuicio de los supuestos de suspensión o ampliación del mismo, se entenderá estimada la solicitud por silencio administrativo.

Ahora bien, el apartado 2 del mismo precepto establece que no obstante lo dispuesto en el apartado anterior, por el transcurso de dicho plazo, se entenderán desestimadas aquellas solicitudes de licencia o autorización por las que se transfieran al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio público o cuyo contenido sea contrario al ordenamiento jurídico.

La resolución denegando la licencia constata una deficiencia que vulnere el ordenamiento jurídico, deficiencia constatada por informe del servicio de inspección de 13 de septiembre y comunicada a la recurrente en fecha 18 de septiembre. De hecho, la actora en ningún momento discute ni la existencia de la deficiencia ni que se le comunicara la misma sino que entiende que transcurrido el plazo de un mes desde la solicitud al no haberse dictado resolución la licencia se había obtenido por silencio positivo.

Como tiene declarado el *Tribunal Supremo, entre otras, en sentencia de 21 de julio de 2001 en la que se cita la de 18 de julio de 1997*, “la licencia de primera ocupación de un edificio es una autorización administrativa necesaria, que tiene por finalidad contrastar si se ha respetado en la realidad la licencia de construcción, comprobar si se han cumplido o no las condiciones establecidas en dicha licencia y controlar si el edificio reúne las condiciones idóneas de seguridad y salubridad y si puede habilitarse para el uso a que se destina”. Afirmándose en la de 3 de abril de 2000 que “tratándose de licencia de primera ocupación esta Sala ha declarado que es en la licencia de obras, que debe preceder a ella, donde la Administración ha de realizar ese control de adecuación de la obra a la legalidad urbanística, de forma que una vez concedida la licencia de obras en la de primera ocupación ha de limitarse a verificar si la obra se ajusta a la licencia concedida, sin que pueda aprovechar la ocasión de pronunciarse sobre la licencia de primera ocupación para revisar la de obras”, citando *las sentencias de 14 de diciembre de 1998 y 10 de marzo de 1999. Sentencias que igualmente son recogidas en la de 8 de noviembre de 2003* en la que se reitera que “la jurisprudencia ha destacado la relación que existe entre la licencia de primera ocupación y la licencia de obras, de tal modo que ni puede la Administración aprovechar aquélla para la revisión de ésta, imponiendo limitaciones o condiciones no exigidas al concederse la licencia de obras, ni el administrado apartarse en la ejecución de la construcción de los términos en que la licencia de obras fue concedida, para defender, cuando la licencia de primera ocupación fuera denegada por esa desviación, que los usos a que la construcción iba a destinarse se ajustaban al planeamiento”. Pudiendo también citarse las de 12 de diciembre de 2001, en la que se afirma que “una de las finalidades de la licencia de primera utilización es la comprobación de que las obras realizadas se han ajustado a la licencia”, y la de 8 de mayo de 2002 que declara la existencia de un cuerpo doctrinal “que reconoce la posibilidad de que con ocasión de la licencia de primera utilización pueda comprobarse si las obras efectuadas se ajustan a la licencia de obras concedida”.

El incumplimiento fue constatado por el servicio de inspección y sirvió de base para denegar la licencia sin que la parte actora haya alegado ni acreditado que el mismo no concurría al tiempo de la solicitud de la primera licencia. Y siendo ello así,

la licencia necesariamente debía ser denegada, como así ocurrió.

En relación al silencio positivo, el *Tribunal Supremo*, en *sentencia de 28 de enero de 2009*, dictada en recurso de casación en interés de la Ley interpuesto precisamente contra *sentencia de 29 de marzo de 2007*, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga, ha declarado como doctrina legal que “*el artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y el artículo 8.1 b), último párrafo, del Texto Refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, son normas con rango de leyes básicas estatales, en cuya virtud y conforme a lo dispuesto en el precepto estatal, también básico, contenido en el artículo 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de enero, no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística*”.

De manera que el recurso debe ser desestimado ya que la licencia no se obtuvo en ningún caso por silencio positivo siendo ajustada a derecho la resolución recurrida.

TERCERO.- Conforme al *artículo 139.1 de la Ley de la Jurisdicción*, no se imponen las costas, a pesar de la desestimación de la demanda, dado el carácter jurídico de la cuestión planteada.

FALLO

DESESTIMAR el recurso P.A. 69/2014 interpuesto por C.S.A. con la representación y defensa antes expresada, contra la actuación administrativa impugnada, que se ratifica por ser conforme a derecho. Sin costas.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncia, manda y firma.