
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 2 DE ZARAGOZA
Procedimiento ordinario nº 338/2005
Sentencia nº 134 (14-03-2006)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN. EDIFICIO DE VIVIENDAS.

Regulación: contenido y finalidad. Cédula de habitabilidad.

Requerimientos de subsanación: no acreditado el cumplimiento.

No procede la modificación de la licencia de obras por vía de hecho.

Jurisprudencia.

Desestimación del recurso.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Javier Albar García

En Zaragoza, a catorce de marzo de dos mil seis.

El Sr. D. Javier Albar García, Magistrado-Juez de Contencioso/Administrativo nº 2 de Zaragoza y su Partido, habiendo visto los presentes autos de procedimiento ordinario nº 338/2005 -sección B/I seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como recurrente A.U., S.L., representada por el Procurador D. J.A.I.G. y de otra AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representada por la Procuradora Dª N.C.A. con la asistencia Letrada de D. J.M.M, sobre: "Acuerdo adoptado el 31 de mayo de 2005 por el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza en expediente 699.215/2004, por el que se deniega a la recurrente la Licencia de Ocupación de edificio de viviendas, estacionamientos y trasteros en calle Sangénis de Zaragoza", y,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que mediante escrito de fecha 19 de julio de 2005 se interpuso por A.U., S.L recurso contencioso-administrativo contra la siguiente actuación:

"Acuerdo adoptado el 31 de mayo de 2005 por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza en expediente 699.215/2004, por el que se deniega la recurrente la Licencia de Ocupación de edificio de viviendas, estacionamientos y trasteros en Calle Sangénis de Zaragoza".

Acordándose incoar procedimiento ordinario, el cual debería sustanciarse conforme a lo dispuesto en el art. 45 y ss. de la LJCA, y reclamándose el oportuno expediente administrativo.

SEGUNDO.- Que tras recibirse el expediente reclamado, se dio traslado del mismo a la recurrente para que en el plazo de veinte días formalizase la oportuna demanda, habiéndolo hecho mediante el escrito que consta unido, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos.

Una vez formalizada la demanda, se dio traslado a la Administración demandada, con entrega del expediente administrativo, para que contestara a la misma en el plazo de veinte días, habiéndolo hecho conforme consta en autos.

TERCERO.- Que mediante auto de fecha 19 de diciembre de 2005 se acordó fijar la cuantía del recurso en Indeterminada, acordándose el recibimiento del procedimiento a prueba, practicándose las pruebas propuestas y admitidas y declaradas pertinentes con el resultado que obra en autos, no habiéndose solicitado trámite de conclusiones ni vista, quedando los autos conclusos para sentencia.

CUARTO.- Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se recurre la resolución del consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 1-6-2005 denegó a la recurrente la licencia de ocupación del edificio en la calle Sangénis al no haberse subsanado las deficiencias observadas.

Alega que la mayoría de ellas tienen fácil solución, aceptada en muchos aspectos por el Ayuntamiento, mientras que otras son irrelevantes, habiéndose obtenido la cédula de habitabilidad por parte de la DGA.

SEGUNDO.- La licencia de primera ocupación, regulada en el art. 169 LUA y en el 156 del Decreto 347/2002 de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón. Este último precepto dice: "1. Estará sujeta a licencia de ocupación la primera utilización de los edificios de nueva construcción, los que hayan sido objeto de modificación sustancial o de ampliación, así como las modificaciones de uso de los mismos, en los casos en los que no haya sido necesaria la licencia de actividades clasificadas o de apertura. 2. La licencia de ocupación acredita el cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de obras. 3. La licencia se solicitará dentro del mes siguiente a la fecha de terminación de las obras. Se entenderá terminada la obra cuando el director de las mismas expida certificado en el que se acredite la fecha de terminación, así como que las obras se han realizado conforme al proyecto aprobado o sus modificaciones y a las condiciones impuestas en la licencia y que la edificación está en condiciones de ser utilizada. 4. Realizada la inspección de la edificación por los Servicios Técnicos Municipales y comprobada su adecuación al proyecto y a las condiciones de la licencia urbanística, procederá el otorgamiento de la licencia de ocupación. En caso contrario, se acordará iniciar el correspondiente procedimiento de legalización de las obras realizadas y no amparadas por la licencia, así como, en su caso,

sancionador, conforme a lo previsto en la legislación urbanística". Por tanto, su finalidad es comprobar el ajuste de las obras a la licencia de obra.

TERCERO.- En el caso presente no se niega el incumplimiento, sino que se afirma que algunos de los denunciados en el informe de 19-10-2004 por el Jefe de la Sección de Control de Obras no son tales, según se ha aceptado por el Ayuntamiento en el informe de 15-3-2005, folios 145 y siguientes, en otros se han aceptado las soluciones propuestas por la recurrente y, finalmente, otros son de carácter irrelevante.

Como primera cuestión, debe decirse que aun en aquellos en los que se ha aceptado la solución propuesta, no se ha acreditado que se haya llevado a cabo, pese al requerimiento, lo cual ya sería motivo de desestimación.

En cuanto a que se ha obtenido la cédula de habitabilidad, la misma, conforme Decreto de 23-11-1940 y D 469/1972, hace referencia al cumplimiento de las Normas de Salubridad, y tiene por objeto garantizar una vivienda digna y decente, con lo cual una vivienda puede cumplir las mismas sin que cumpla, como es el caso, la licencia de obras.

En cuanto a los defectos respecto de los que no se propuso modificación o no se aceptó, que son, de forma expresa, lo reducido del pasillo frente a las plazas 48 y 49 del sótano -2; lo mismo en el sótano -3 frente a las 24, 25, 26 y 27, en las que se rechaza no la solución, sino la interpretación que se da lo mismo las 5 y 6; la eliminación del trastero bajo rampa; lo escaso de las rejillas de ventilación de los sótanos -2 y -3; las escaleras de planta baja a 1ª que incumplen el art. 9 de la NBE- CPI-96, que incumplen las contrahuellas y las escaleras de planta baja a sótano -1, que es en 4 cm. inferior a los dos metros, no puede aceptarse lo propuesto por la recurrente, invocando una jurisprudencia que no cita, ya que la licencia de ocupación lo que no puede hacer es aceptar, por la vía de los hechos, la modificación de la licencia de obra, tal y como consideraba la STS de 8-11-2003, que decía "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 (sentencias de 14 de diciembre de 1998 EDJ 1998/34291, 10 de marzo de 1999 EDJ 1999/2486 y 8 de mayo de 2002 EDJ 2002/13631, entre otras muchas)" por lo que o deberá de producirse el ajuste a la misma o deberá de legalizarse con la correspondiente modificación de licencia. No se puede argumentar tampoco a favor el que ya se ha ocupado las fincas o el que es complicado hacer las obras cuando ya está ocupada la casa, pues en principio tal ocupación no se debió de hacer sin la licencia de ocupación.

En cuanto a la irrelevancia de los defectos, la misma sentencia del TS mencionada niega tal posibilidad, ya que considera que la irrelevancia de tales defectos se debe de examinar en el correspondiente proceso de legalización, cuando decía "Alegó también I.J., S.L. que las variaciones de la obra ejecutada respecto a la licencia concedida son de tan escasa importancia que, en virtud del principio de proporcionalidad, la licencia no debería haber sido denegada. Tampoco estas alegaciones pueden prosperar porque aluden a circunstancia que, en su caso, habría de tenerse en cuenta en el procedimiento de legalización de esas obras

ejecutadas en exceso respecto a la licencia de obras, pero no en el de la licencia de primera ocupación que en este aspecto opera como complementaria de aquella”.

Por todo lo anterior, procede desestimar en su totalidad el recurso.

CUARTO.- No procede hacer expresa condena de las costas del recurso, conforme al art. 139 LJCA.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación

FALLO

Que debo desestimar y desestimo en su totalidad el recurso interpuesto por A.U., S.L. contra la resolución del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 1-6-2005 que denegó a la recurrente la licencia de ocupación del edificio en la calle Sangeñís al no haberse subsanado las deficiencias observadas, no habiendo lugar a hacer expresa condena de las costas del recurso.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.