

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCION SEGUNDA**  
**Recurso nº 655-B/1995. Sentencia nº 410 (6-10-1998)**  
**Expediente: 3.104.440/1989**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN.

Requerimiento cumplimiento de condiciones.

Cubrimiento patio interior y medidas prevención incendios.

Doctrina legal: Actividad reglada.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Jaime Servera Garcías (*Ponente*)

**MAGISTRADOS**

D. Eugenio Esteras Iguacel

D. Fernando García Mata

En Zaragoza, a seis de octubre de mil novecientos noventa y ocho.

En nombre de S. M. el Rey.

Es objeto de impugnación la resolución de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 25 de abril de 1995, requiriendo al demandante para cumplimentar condiciones impuestas en la licencia de obras de construcción de edificio sito en C/ Pamplona Escudero nº ... de Zaragoza.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** – El actor, mediante escrito presentado el 25 de mayo de 1995 dedujo este recurso contra la indicada resolución.

**SEGUNDO.** – Previa la interposición del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda en súplica de que se dicte Sentencia en la que se revoquen y dejen sin efecto las resoluciones recurridas y se sustituya por otra que declare que la ejecución de la obra efectuada en C/Pamplona Escudero nº ... se ajusta a la licencia de obras en su día otorgada y procede certificar el fin de la misma con costas a la parte que se oponga.

**TERCERO.** – La Administración demandada, en su contestación a la demanda, suplicó la desestimación del recurso.

**CUARTO.** – Recibido el proceso a prueba, se practicó la propuesta por la parte actora, con el resultado que consta en autos.

**QUINTO.** – Finado el periodo probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose para votación y fallo del recurso el día 24 de junio del año en curso.

**SEXTO.** – Con suspensión del plazo para Sentencia se acordó la práctica de la pericial en su día admitida, dándose vista de su resultado a las partes.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** – Constituye el objeto del presente recurso contencioso administrativo, determinar si es o no conforme al Ordenamiento Jurídico la resolución indicada en el encabezamiento de esta Sentencia, por la que se requirió al recurrente para que en el plazo de dos meses procediera a cumplimentar las condiciones impuestas en la licencia de obras concedida en su día para la construcción de un edificio en la calle Pamplona Escudero nº... de esta Ciudad, con la advertencia de ejecución subsidiaria, como consecuencia de que instada por aquél la denominada licencia de primera ocupación del edificio, una vez finalizadas las obras y realizadas las oportunas visitas de inspección por los Servicios Técnicos Municipales, se denegara la misma al haberse detectado que los locales comerciales se habían ampliado cubriendo íntegramente el patio interior, infringiendo el Planeamiento vigente y que, en lo relativo a prevención de incendios, los armarios de gas y electricidad habían de ser RF-120, con puertas RF-60, faltando puerta RF-60 en cierre de escalera de sótano y que los extintores con eficacia 21-A, faltaban en planta sótano.

**SEGUNDO.** – La parte actora fundamenta este recurso jurisdiccional, sin negar la realidad de las incorrecciones o deficiencias detectadas, en la alegación de que ejecutó las obras conforme al Proyecto base de la licencia de obras en su día otorgada, imputando el cubrimiento del patio interior a los nuevos propietarios de los locales, dado el tiempo transcurrido entre la conclusión de las obras y la inspección realizada; y por lo que se refiere a las apreciaciones respecto del sistema de prevención de incendios, que éstas no responden a exigencias del Proyecto de Obras amparado por la licencia inicial.

**TERCERO.** – La prueba practicada en autos, en particular la pericial, ha puesto de manifiesto que en lo que respecta al sistema de prevención de incendios ejecutado no se adecua estrictamente al Proyecto y Memoria tomado como base para el otorgamiento de la licencia municipal, dado que no se han colocado los dos extintores previstos en planta sótano, de eficacia 13 -A, y los instalados en plantas 1ª y 3ª, lo son de eficacia 13-A y no la proyectada 21 -A. Igualmente los armarios de gas y electricidad no van provistos de puertas RF-60, habiéndose instalado las de referencia AM, faltando, en fin, la puerta de cerramiento en la bajada del ascensor a planta sótano, que había de ser, además, modelo RF-60.

En otro orden de cosas, dicha prueba ha puesto también de manifiesto que los patios interiores de la planta baja del edificio se encuentran cubiertos y cerrados, contradiciendo lo proyectado y siendo presumiblemente su cerramiento de ejecución posterior a la obra principal, conclusión a la que llega el perito informante a partir del hecho de que la pared que separa el local existente en proyecto del espacio de patio cerrado es de ladrillo caravista, material normalmente

utilizado en paramentos de cerramiento que hayan de estar en contacto con el exterior.

**CUARTO.** – La doctrina del Tribunal Supremo sobre el alcance de la licencia de primera ocupación viene recogida en la Sentencia de 26 de enero de 1987 (RJ 1987, 1995 ) y las que en ella se citan, donde se mantiene: «La ocupación o primera utilización de los edificios es uno de los actos sujetos a previa licencia municipal, el contenido de tal actividad de intervención.., viene descrita en la norma contenida en el apartado d) del artículo 21 del Reglamento de Servicios (RCL 1956, 85 y NDL 22516 ) en sentido análogo lo dispuesto en el art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística (RCL 1979, 319 ), esto es, si el edificio puede destinarse a determinados usos por estar en zona apropiada y reunir condiciones técnicas de seguridad, salubridad y, en su caso, si el constructor ha cumplido el compromiso de realizar la urbanización (... ) . En definitiva, tiene por objeto confrontar la obra realizada con el proyecto que sirve de soporte a la licencia de obras en su día otorgada, y también si se han cumplido las condiciones lícitas, en su caso establecidas en dicha licencia, ya que si existe adecuación, el Ayuntamiento no puede denegar la licencia de primera utilización, dado que aparte de encontrarnos ante un supuesto de actividad reglada, la licencia de primera utilización es expresión técnica de la necesaria comprobación de si el edificio o instalación se acomoda a las previsiones contenidas en el proyecto e instrumentos complementarios que en su día sirvieron de soporte al acto base de concesión de la licencia de obra o edificación». En tal sentido se pronuncia la Sentencia del citado Tribunal de 25 de noviembre de 1997 (Aranzadi 9433).

**QUINTO.** – Aplicada la anterior doctrina al caso aquí enjuiciado, en el que se ha puesto de manifiesto la falta de adecuación en los aspectos antes referidos entre lo ejecutado y el proyecto base de la licencia, afectando, por otro lado, en lo referente al sistema de prevención de incendios a la seguridad de la propia edificación, ha de concluirse la conformidad a Derecho del acuerdo municipal impugnado, con la consiguiente desestimación del presente recurso, sin que haya lugar a hacer especial pronunciamiento en cuanto a costas.

## FALLAMOS

**PRIMERO.** – Desestimamos el presente recurso número 655 /95 -B, deducido por D. F. F. M.

**SEGUNDO.** – No hacemos especial pronunciamiento en costas.

Así por esta Sentencia, de la que se llevara testimonio a los autos principales, la pronunciamos, mandamos y firmamos.