

EXCMO. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCION PRIMERA.
Recurso nº 293/1993. Sentencia nº 603 (23-11-1994)
Expediente: 3.154.569/1988

TEMA: DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Denegación de Certificado Final de obra de edificio sito en parcela.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Julio Boned Sopena

MAGISTRADOS

D. Jesús M^a Arias Juana

D. Eduardo Navarro Peña

D. Fernando García Mata (Ponente)

En Zaragoza a veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro.

En nombre de S.M. el Rey

Es objeto de impugnación la resolución del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 11 de noviembre de 1992 por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo de 7 de junio de 1991, por el que se deniega el Certificado final de obra del edificio sito en la parcela ... de la urbanización ...

Procedimiento: Ordinario

Cuantía: Indeterminada

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – La parte actora en el presente recurso, por escrito que tuvo entrada en la Secretaría de este Tribunal en fecha 29 de marzo de 1993, interpuso recurso contencioso administrativo contra las resoluciones citadas en el encabezamiento de esta resolución.

SEGUNDO. – Previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su interposición y recepción del expediente administrativo, se dedujo la correspondiente demanda, en la que tras relacionar el recurrente los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables concluía con el suplico de que se dictara sentencia por la que, con estimación del recurso se declare el derecho del actor de obtener el Certificado Final de Obras en la parcela número 292 de la Urbanización ..., imponiendo el Ayuntamiento la obligación de entregar Certificado Final de Obras, dejando asimismo sin efecto alguna de las resoluciones que se indican a continuación: resolución de fecha 7 de julio de 1991, de la Alcaldía-Presidencia, por la cual se desestimaba la solicitud de Certificación Final de Obra, resolución de fecha 12 de noviembre de 1991, por la cual se requería al Sr. L. L. al cumplimiento en el plazo de dos meses de la condición primera impuesta por la licencia concedida y acuerdo de 28 de enero de 1993, del Consejo de Gerencia de Urbanismo desestimatorio del recurso de reposición interpuesto contra la anterior resolución de fecha 7 de julio de 1991.

TERCERO. – La Administración demandada, en su escrito de contestación a la demanda, solicitó, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimó aplicables, que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto.

CUARTO. – Recibido el juicio a prueba y practicada la propuesta por las partes con el resultado que es de ver en autos, y tras evacuarse por las partes el trámite de conclusiones, se celebró la votación y fallo el día señalado, 2 de noviembre de 1994.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Se impugna en el presente proceso por la parte actora la resolución del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 11 de noviembre de 1992 por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo de 7 de junio de 1991, por el que se deniega el Certificado Final de Obra del edificio sito en la parcela ... de la urbanización ...

SEGUNDO. – Para centrar la problemática que conlleva el presente recurso, y dado que la actuación administrativa viene motivada por la petición de inspección final de obra y de licencia de primera ocupación, se estima preciso recordar, siguiendo la doctrina sentada en la sentencia del Tribunal Supremo de 22 de noviembre de 1986 (RA. 916) que el ordenamiento urbanístico para asegurar su correcta aplicación, ha previsto diversas técnicas que habilitan a la Administración para controlar la construcción antes de que ésta se inicie —licencia de obras del art. 178 del Texto Refundido de la Ley del Suelo—, durante su desarrollo —arts. 184 y 186 de dicho texto— y también cuando ya ha terminado. En este último sentido, se encuadra la licencia de primera ocupación de los edificios —arts. 178 del ya invocado Texto Refundido, 21, 2, d) del Reglamento de Servicios y 1.10 del Reglamento de Disciplina Urbanística—, la cual es de naturaleza reglada y su finalidad, en lo ahora importa —también cumple otras—, es la de comprobar objetivamente si la construcción se ajusta a la licencia de obras. Así, dado que el contenido de dicha licencia de obras se integra, por un lado, por la autorización de un cierto proyecto y, por otro, por un eventual condicionamiento de su ejecución, quíerese decir que el control de la Administración actúa sobre la construcción a través de la licencia de primera utilización, y consiste en comprobar si lo edificado se ajusta a los términos —proyecto y condiciones lícitas— en que la licencia de obras fue otorgada —así la sentencia de 4 de noviembre de 1985 (RA. 6299)—. Se trata, pues, de una actividad reglada, como ya se ha dicho y de pura comprobación.

TERCERO. – Entrando tras lo expuesto en el fondo del asunto —dejando a un lado, a la vista del contenido del acuerdo de 11 de noviembre de 1992, que lo efectivamente impugnado en reposición fue la resolución de fecha 12 de noviembre de 1991, por la cual se requería al Sr. L. L. al cumplimiento en el plazo de dos meses de la condición primera impuesta por la licencia concedida y no el acuerdo de 7 de julio de 1991—, y dado que la denegación de la petición formulada por el recurrente se fundamenta en el incumplimiento de la condición primera de las impuestas en la licencia de obras en su día concedida, la cual es del tenor literal siguiente: «PRIMERA. – Al mantenimiento y conservación del conjunto de cesiones hasta tanto sean recibidas, en su caso, por esta Corporación, a través de la Entidad Urbanística de Conservación, cuya constitución se llevó a efecto por acuerdo plenario de fecha 11 de marzo de 1982» y viene completada por la segunda que dispone que «a efectos informativos, se pone en conocimiento del titular de la presente licencia que estando prevista en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado por la D.G.A. el 16 de mayo de 1986, modificaciones del Plan Parcial correspondiente al ámbito para dar cumplimiento a las prescripciones de gestión en los términos indicados en el Anexo III de las Normas Urbanísticas del citado Plan, publicado en el BOP nº 52, de fecha 6 de marzo de 1987, no se concederá el certificado final de obra ejecutada hasta tanto se cumplimente lo anterior», se hace preciso determinar si se ha producido la efectiva vulneración de la referida condición de la licencia, que sirva de causa a la resolución impugnada.

CUARTO. – Para comenzar es preciso constatar que concedida la licencia, la misma no fue impugnada, por lo que en principio la parte actora viene obligada a su cumplimiento y que, conforme a una reiterada jurisprudencia el carácter reglado, imperante en el otorgamiento de licencias, juega con perfecta compatibilidad la permisión de someterlas a determinadas condiciones, cuando estas no sean imposibles o contrarias al Ordenamiento jurídico —sentencia del Tribunal Supremo de 25 de julio de 1990 (RA. 6682)—, configurándose estas condiciones iuris como cláusulas que evitan la denegación de la licencia mediante la incorporación a esta de exigencias derivadas del ordenamiento vigente y que, sin embargo, no aparecieron en la petición formulada por el administrado, las cuales resultan posibles cuando la acomodación de la petición a la legalidad aplicable resulte posible con facilidad y sin alterar sustancialmente la actuación pretendida —sentencia del Tribunal Supremo de 14 de abril de 1993—.

QUINTO. – En el caso enjuiciado la condición impuesta hace referencia, posteriormente veremos con que contenido y alcance, a las cesiones consustanciales con el proyecto urbanizador —téngase en cuenta que, conforme a la legislación urbanística vigente al tiempo de la concesión de la licencia, los propietarios de terrenos afectos por una actuación urbanística están sujetos al cumplimiento de determinadas cargas, entre las que están la de efectuar las cesiones de terrenos que establece la Ley y sufragar los costes de la urbanización, siendo más gráfico al respecto el ahora vigente Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el que al regular las facultades urbanísticas de la propiedad, señala en su artículo 23 que el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos: derecho a urbanizar, que se adquiere con la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo; derecho al aprovechamiento urbanístico, que se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable: derecho a edificar, que se obtiene, por el otorgamiento de la licencia; y derecho a la edificación, que se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la legislación urbanística—.

SEXO. – Partiendo de lo anterior es preciso examinar el contenido concreto de la cláusula controvertida para determinar su eventual infracción, pudiendo afirmarse que la misma dista de ser lo precisa que sería de desear, ya que a lo que obliga es , para luego establecer un incierto punto final a dicha obligación —. Con ello se plantea la disyuntiva de si dicha condición obliga a la efectiva y previa realización de las cesiones obligatorias o únicamente al mantenimiento y conservación del conjunto de cesiones —en la propia contestación a la demanda, hecho primero, se llega a afirmar que —. La precisión , conlleva, en todo caso, una indeterminación que dificulta la interpretación de la clausula y que no puede perjudicar al recurrente —aunque sea indudable la necesidad de cumplimiento de la obligación de llevar a cabo las cesiones impuestas por la Ley por las razones antes expuestas—. Por ello, como la obligación específica impuesta de mantener y conservar, en ningún momento se dice incumplida por la Administración, no se estima justificado el incumplimiento de la referida obligación impuesta por la Administración siendo procedente declarar la disconformidad a derecho de la resolución recurrida.

SÉPTIMO. – No hay motivos que determinen un especial pronunciamiento en cuanto a Costas.

FALLAMOS

PRIMERO. – Estimamos el recurso contencioso-administrativo número 293 del año 1993, interpuesto por D. J. L. L., contra las resoluciones referidas en el encabezamiento de la presente resolución, las cuales anulamos por no ser conformes a derecho declarando, conforme se solicita, el derecho del actor de obtener el Certificado Final de Obras en la parcela núm. ... de la Urbanización ...

SEGUNDO. – No hacemos especial pronunciamiento en cuanto a costas.

Así, por esta nuestra sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.