
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso de apelación nº 96/2002. Sentencia de 28-01-2004

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN. DENEGACIÓN. EDIFICIO VIVIENDAS.

Incumplimiento licencia de obras: volumen y uso.

Doctrina: control de adecuación a la legalidad.

Superado volumen de la envolvente de la cubierta inclinada.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Ricardo Cubero Romeo

MAGISTRADOS

D. Jesús M^a Arias Juana (*Ponente*)

D^a Isabel Zarzuela Ballester

D^a Nerea Juste Díez de Pinos

En Zaragoza a 28 de enero de 2004.

En nombre de S.M. el Rey.

Visto, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón (Sección 1^a), el recurso de apelación número 96 de 2002, interpuesto por la compañía mercantil «U. M., S.L.», representada por la Procuradora de los Tribunales D^a E. M. T. y asistida por el Letrado D. J. L. B. A., contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Zaragoza de fecha 16 de julio de 2002, dictado en el recurso contencioso-administrativo seguido en dicho Juzgado con el número 194 de 2001; siendo parte recurrida, el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora de los Tribunales D^a N. C. A. y asistido por el Letrado D. J. M. M.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— En el recurso contencioso-administrativo antes referido, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n° 1 de Zaragoza dictó sentencia de fecha 16 de julio de 2002, estimatoria en parte del recurso, y anulando la actuación recurrida en el único extremo en que deniegan la licencia de primera ocupación del edificio porque sobrepasa la altura máxima del edificio 7 metros, confirmándola en lo demás, sin hacer expresa imposición de costas.

SEGUNDO.— Contra la anterior sentencia, por la actora se interpuso recurso de apelación solicitando de esta Sala su revocación parcial y la estimación en su totalidad del recurso promovido; siendo admitido dicho recurso y dándose traslado a la representación de la Administración demandada para que pudiera formalizar su oposición al mismo, lo que así hizo; y tras elevarse las actuaciones a la Sala, se celebró la votación y fallo el día señalado, 22 de enero de 2004.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.— La sentencia recurrida, con estimación parcial del recurso contencioso-administrativo interpuesto por la recurrente, anuló la resolución administrativa recurrida, de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza de 22 de diciembre de 2000, denegatoria de la licencia de primera ocupación del edificio sito en Paseo Ruiseñores, angular a calle Maestro Estremiana, y la que la confirmó en reposición de fecha 22 de junio de 2001, en el único extremo por el que se deniega la licencia de primera ocupación por sobrepasar la altura máxima del edificio 7 metros, confirmándola en cuanto deniega por «haber superado el volumen de la envolvente de la cubierta inclinada por encima de lo permitido, convirtiendo el aprovechamiento bajo faldones de la primitiva cubierta inclinada, con uso de desván, en cubierta plana, con uso de vivienda».

SEGUNDO.— 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». Afirmandose 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; y en esta última se señala 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 condiciones o limitaciones 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 que, independientemente de esa desviación, la construcción realizada también se adecuaba al planeamiento». Siendo igualmente de citar las más recientes 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».

En el caso enjuiciado es claro, como resulta de todo lo actuado y se recoge en la sentencia recurrida, que no se ajusta el edificio a la licencia de

obras otorgada en el concreto particular que debe ser objeto de análisis —en esta alzada— al haberse superado el volumen de la envolvente de la cubierta inclinada por encima de lo permitido, convirtiendo el aprovechamiento bajo falones de la primitiva cubierta inclinada, con uso de desván, en cubierta plana con uso de vivienda—, por lo que la licencia de primera utilización necesariamente debía ser denegada, como así ocurrió, y con independencia, como se pone de manifiesto en la sentencia recurrida, —de que pueda instarse una nueva licencia de obras o de legalización de las realizadas de ser ello posible con el nuevo Plan General de Ordenación Urbana— y, caso de obtenerla, solicitar de nuevo la licencia de primera ocupación —en la que habrá de comprobarse lógicamente que las obras se ajustan a la nueva licencia—; todo lo cual determina la desestimación del presente recurso de apelación.

TERCERO.— De conformidad con lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional, procede imponer las costas del presente recurso de apelación a la recurrente, al desestimarse totalmente el mismo y no apreciar la concurrencia de circunstancias que justifiquen su no imposición.

FALLO

PRIMERO.— Desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la compañía mercantil «U. M., S.L.» contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Zaragoza de fecha 16 de julio de 2002, dictada en el recurso contencioso-administrativo seguido en dicho Juzgado con el número 194 de 2001.

SEGUNDO.— Imponemos las costas del presente recurso de apelación a la recurrente.

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.