

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA**  
**Recurso de apelación nº 319/2005. Sentencia de 17-04-2008**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

LICENCIA DE OCUPACIÓN. EDIFICIO.

Incumplimiento de Ordenanza Municipal de Garajes y Estacionamientos.

---

**Ilmos. Sres.**

**PRESIDENTE**

D. Ricardo Cubero Romeo

**MAGISTRADOS**

D. Jesús María Arias Juana

D<sup>a</sup>. Isabel Zarzuela Ballester

D<sup>a</sup> Nerea Juste Díez de Pinos (*ponente*)

En Zaragoza, a diecisiete de abril de dos mil ocho.

En nombre de S.M. el Rey.

Visto por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, integrada por los Magistrados que al margen se relacionan, el recurso de apelación nº 319/05, interpuesto por el apelante Comunidad de Propietarios P<sup>o</sup> Echegaray y Caballero representado por el Procurador D. F.M.G. y defendido por el Letrado D. L.B.P; y como parte apelada EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procuradora D<sup>a</sup> N.C.A. y defendida por el Letrado D. C.G.R. y E.L.T., S.L. representado por el Procurador D. I.T.R. y defendido por el Letrado D.P.R.P

Es objeto de apelación la sentencia de 9/6/2005 el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 3 de Zaragoza dictada en el Procedimiento Ordinario nº 592/2003 en la que se desestima el recurso interpuesto por la parte actora contra resolución de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza de 16/5/2003 por la que se concedía a la empresa E.L.T., S. L. licencia de primera ocupación de edificio de viviendas sito en Paseo Echegaray y Caballero y Postigo de Ebro de ésta ciudad de Zaragoza por estar la actividad impugnada ajustada al ordenamiento jurídico. 2) No imponer las costas procesales a ninguna de las partes.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El citado Juzgado de lo Contencioso-Administrativo dictó la mencionada Sentencia, que notificada a las partes fue recurrida por la parte actora que suplicó se dicte sentencia por la que, con estimación del recurso de apelación, se deje sin efecto la sentencia apelada y se declare la nulidad de la resolución recurrida.

**SEGUNDO.-** Admitido a trámite el recurso, se dio traslado del mismo a los apelados que se opusieron al recurso de apelación y suplicaron se dicte sentencia desestimatoria del an-

terior recurso, solicitándose por parte de E.L.T., S.L. la imposición de costas a la parte apelante.

**TERCERO.-** Remitidas las actuaciones con emplazamiento de las partes, fue señalado para votación y fallo del recurso el día 10 de abril de 2008.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Los motivos argüidos por la parte apelante para que, con revocación de la sentencia dictada en la instancia se estimen sus pretensiones consisten en considerar que: 1) La licencia de primera ocupación concedida incumple la Ordenanza de Estacionamientos y Garajes además de la licencia de obras. 2) El informe pericial prueba claramente que los planos aportados con fecha 8 de marzo de 2002 no permiten subsanar las irregularidades por incumplimiento de la licencia de obras y de la Ordenanza de Estacionamientos y Garajes que provocan problemas de seguridad en la finca. 3) La acción de este procedimiento, deriva de los graves perjuicios que padecen los propietarios de las plazas de garajes por la forma en la que este ha sido entregado, lo que, ante la no acomodación a la licencia de obras y Ordenanza referidas, causa problemas a los usuarios del garaje en la disponibilidad y uso de plazas que en el mismo se encuentran. A las pretensiones de la parte actora se oponen los apelados.

Sentado lo anterior, se ratifican en esta instancia los argumentos que se contienen en la sentencia recurrida debiendo remarcar que la sentencia del Tribunal Supremo de 8/11/2003 tiene declarado: "La licencia de ocupación de un edificio exigida en los artículos 178.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9/4/1976 y 1.10 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de julio de 1978, tiene una doble finalidad, verificar si el edificio reúne condiciones de seguridad y salubridad y puede habilitarse para el uso a que se destina y constatar si la obra ejecutada se ajusta en realidad a la licencia de obras concedida. 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 aquella pese a la revisión de esta, imponiendo limitaciones y 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 ocupación fuera denegada por esa desviación que los usos a que la construcción fuera destinada se ajustaban al planeamiento (sentencia de 14 de diciembre de 1998, 10 de marzo de 1999 y 8 de mayo de 2002, entre otras muchas)".

Expuesto lo anterior, efectuada la comprobación del edificio de referencia por los Servicios Municipales, el 20/12/2001 detectaron una serie de deficiencias que según se expone en el informe final de obras emitido con la conformidad del Jefe del Servicio de Inspección el 14/3/2002 se comprobó que se habían cumplido los requerimientos, por lo que el Ayuntamiento demandado concedió la licencia de primera ocupación, sin que en el informe pericial judicial practicado por el arquitecto D. J.L.R.L. en este procedimiento se haya constatado que no procediera la concesión de la referida licencia, poniendo de relieve que los incumplimientos recogidos en el expediente municipal 599.644/2001 se han corregido, por lo que no se siguen produciendo actualmente y aunque reconoce que en el garaje existen una serie de deficiencias, no se infiere en modo alguno que estas afecten a la seguridad

o salubridad del edificio, como tampoco del informe efectuado por el arquitecto D. F.L.M. aportado por E.P.L.T., S.L. junto a la contestación a la demanda. De ello se colige que las obras se acomodaron a la licencia de obras concedida, lo que no queda desvirtuado, como pretende la parte apelante, por el informe de final de obras de 14/3/2002 ya precitado, puesto que en ningún momento pone de relieve esta circunstancia. Por ello, las deficiencias que pueden existir y que afectan a la Ordenanza de Estacionamientos y Garajes, no son óbice para que no proceda la concesión de la licencia de primera ocupación, pues, tal y como declara la sentencia del Tribunal Supremo de 25/11/1997: “La licencia de primera utilización implica un acto de adecuación a la realidad de la licencia previa de obras, no se podrá basar la denegación de la licencia de ocupación en que la previa de obras no es ajustada a derecho, ya que dicha licencia de obras previa deberá ser revisada, si a ello hubiera dado lugar, a través del procedimiento legal establecido, y de ningún modo utilizando la denegación de la licencia de primera utilización para impedir la aplicación de la de las obras”.

En consecuencia procede desestimar el recurso de apelación.

**SEGUNDO.-** Procede imponer las costas a la parte apelante conforme el artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional al serle desestimadas todas sus pretensiones y no concurrir circunstancias que justifiquen su no imposición.

En atención a lo expuesto, este Tribunal ha resuelto pronunciar el siguiente

## FALLO

**PRIMERO.-** Desestimar el recurso de apelación número 319/05 interpuesto por Comunidad de Propietarios de Echegaray y Caballero contra la sentencia obrante en el encauzamiento de esta resolución.

**SEGUNDO.-** Se imponen las costas del recurso de apelación a la parte apelante. Así por esta nuestra sentencia, o pronunciamos, mandamos y firmamos.