

---

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN**  
**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA**  
**Recurso nº 738/1998. Sentencia de 30-05-2002**

---

**TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**

LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN. DENEGACIÓN.

Viviendas unifamiliares.

Requerimiento subsanación de deficiencias: cubrimiento de claraboyas o lucernarios de la cubierta.

Control de adecuación de la obra a la legalidad urbanística.

---

**Ilmo. Sr.**

**MAGISTRADO**

D. Jesús M<sup>a</sup> Arias Juana

En Zaragoza, a treinta de mayo de dos mil dos.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de impugnación el Acuerdo de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 8 de abril de 1998, por el que se desestimó la solicitud de licencia de primera ocupación para las viviendas unifamiliares construidas en calle Jorge Cocci angular a calle de nueva apertura y se requirió a la recurrente para la subsanación de determinadas deficiencias.

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 25 de mayo de 1998, interpuso recurso contencioso administrativo contra la resolución citada en el encabezamiento de esta sentencia.

**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 la parte 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 no ajustado a derecho el acuerdo impugnado con imposición de costas al Ayuntamiento demandado.

**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 se practicó la propuesta por las partes con el resultado que es de ver en autos, y tras evacuarse el trámite de conclusiones y quedar pendiente de señalamiento, se dictó providencia con fecha 20 de marzo de 2002, por la que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Única de la Ley Orgánica 6/1998, de 13 de julio, de reforma de la LOPJ, y el Acuerdo de la Comisión de la Sala de Gobierno de este Tribunal Superior de Justicia, en aplicación de aquella, del 10 de diciembre de 1998, se acordó que, para el conocimiento y resolución del presente recurso, se constituyera la Sala exclusivamente con el Magistrado ponente, firme la cual se acordó traer los autos a la vista para sentencia.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**— Se impugna en el presente proceso el Acuerdo de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 8 de abril de 1998, por el que se desestimó la solicitud de licencia de primera ocupación para las viviendas unifamiliares construidas en calle Jorge Cocci angular a calle de nueva apertura y se requirió a la recurrente para la subsanación de determinadas deficiencias. Viniendo fundamentada la denegación de la referida licencia en que las ventanas velux que a requerimiento del Consejo de Gerencia se había ordenado cubrir, no se habían cubierto de la forma que se había indicado.

**SEGUNDO.**— Lo primero que ha de ponerse de manifiesto es que, 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». Afirmándose 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».

En el presente caso, y como resulta del expediente administrativo remitido, tras haber sido solicitada por la recurrente licencia de primera ocupación para la construcción en cuestión, el Consejo de Gerencia por acuerdo de 5 de mayo de 1993 le requirió para ejecutar determinadas obras, entre ellas, el cubrimiento de los lucernarios. Habiéndose presentado escrito por la recurrente alegando la realización de las obras, y en concreto tal cubrimiento, por el Gerente de Urbanismo, en fecha 3 de junio de 1993, se dispuso que no se aceptaba el modo en que habían sido cerradas las claraboyas existentes, y que debía citarse al interesado para que se cerrasen con el mismo material de cubierta; siendo efectivamente citado por el Arquitecto Técnico de la Unidad de Seguimiento en escrito fechado el 7 de junio de 1993 para que se pusiera «solución a la cubrición de la cubierta, en las zonas ocupadas por las ventanas tipo «Velux», debiendo cubrirse con la misma teja que el resto del faldón». Así mismo, en fecha 8 de junio el Gerente de Urbanismo elevó informe al Consejo de Gerencia haciendo constar que en relación al cerramiento de claraboyas no cabía aceptar el cierre realizado a base de chapa, y que había sido requerido del interesado que el cierre se efectuase con el mismo material del resto del tejado. Y con fecha 25 de noviembre de 1997 nuevamente se le requirió para que subsanara las deficiencias observadas por el Servicio de Inspección en su informe de 28 de junio de 1993 —en el que se ponía de manifiesto que las ventanas velux no se habían cubierto en la forma que se indicó—, adjuntándole el mismo y el acuerdo del Gerente de Urbanismo de junio de 1993.

Pues bien, pese a los requerimientos para que el cierre de los lucernarios se efectuase con el mismo material del resto del tejado, y no a base de chapa como se había hecho, no se procedió a efectuar el cubrimiento en tal forma, dando lugar a la resolución aquí impugnada denegatoria de la licencia de primera ocupación, y por la que, además, se le requirió para que en el plazo de dos meses procediera a subsanar tal deficiencia, con apercibimiento, caso de incumplimiento, de ejecución subsidiaria. Resolución que no puede sino concluirse que es ajustada a derecho desde el momento en que —y ello no se ha llegado a cuestionar, y resulta, en cualquier caso, suficientemente acreditado— los referidos lucernarios o ventanas tipo «Velux» no estaban contemplados en el proyecto, ni cualquier otro tipo de hueco similar, sino que los faldones de cubierta de teja según el proyecto eran continuos, sin más interrupciones que las correspondientes a las terrazas de la cubierta y a las chimeneas de ventilación. No se ajustaban, por tanto, las obras, en el referido particular, a la licencia de obras, y, consecuentemente, no podía concederse la de primera ocupación.

Sin que, frente a tal conclusión, puedan acogerse las objeciones opuestas por la representación de la recurrente, al carecer de todo fundamento, toda vez que, en primer lugar, y pese a lo que se alega, la resolución impugnada, si bien sucintamente, sí está motivada, al indicarse de forma inequívoca cual es el fundamento de la denegación de la licencia, sin que se le haya originado indefensión alguna; habiendo conocido, además, desde el principio, que los lucernarios debían ser cubiertos con el mismo material que el resto del tejado —y no con una chapa—, sin que diera cumplimiento a tal requerimiento, ni adujera enton-

ces razón alguna para no llevarlo a efecto en la forma indicada. Y, en segundo lugar, no cabe estimar la concesión de la licencia por silencio positivo desde el momento en que fue expresamente requerida para la subsanación de la deficiencia apreciada, y sin cuya subsanación no podía otorgarse, al no ajustarse a la licencia de obras en su día concedida. Ciertamente, no se fijó plazo ni en junio de 1993 ni en noviembre de 1997, más ello, como la tardanza en dictar la resolución, no puede sino considerarse mera irregularidad no invalidante, que, en modo alguno, puede determinar la obtención por silencio de la licencia.

**TERCERO.**— No hay motivos que determinen un especial pronunciamiento en cuanto a costas.

## FALLO

**PRIMERO.**— Se desestima el recurso contencioso-administrativo número 738 del año 1998, interpuesto por la compañía mercantil «I. M., S.L.», contra la resolución referida en el encabezamiento de la presente sentencia.

**SEGUNDO.**— No se hace especial pronunciamiento en cuanto a costas.

Así, por esta sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo pronuncio, mando y firmo.