
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso nº 356/2010. Sentencia nº 640 (06-11-2013)

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA URBANÍSTICA Y APERTURA. LOCAL.

Modificaciones realizadas sin ajustarse a licencia previa. Improcedencia. Requerimiento municipal de acreditar su no sustancialidad. Procedencia, ausencia de certificado técnico justificativo para su control previo municipal.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Juan Carlos Zapata Hajar (*Ponente*)

MAGISTRADOS

D. Jesús María Arias Juana

D^a Isabel Zarzuela Ballester

D. Juan José Carbonero Redondo

En Zaragoza a 6 de noviembre de 2013, habiendo visto los presentes autos la Sección de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, ...

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Apelante "F.,S.A." representada por la Procuradora D^a B. y defendida por el Letrado D. J.

Apelado el Ayuntamiento de Zaragoza representado por la Procuradora D^a S. y defendido por el Letrado D. F.

SEGUNDO.- Actuación administrativa recurrida:

Resolución del Coordinador General de Área de Urbanismo, Vivienda. Arquitectura y Medio Ambiente y Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 19 de enero de 2009 que desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de 10 de septiembre de 2009 que denegó licencia urbanística y de apertura para local destinado a venta al por menor de artículos de confección para novias en C/ Don Jaime I, nº 14 (exp. 364171/2009 y exp. 1228570/2009).

TERCERO.- Resumen y parte dispositiva de la resolución judicial recurrida:

1) Solicitada Licencia de acondicionamiento del local por informe del Jefe de la Unidad Técnica de 6 de mayo de 2009 se requirió para que justificara la entidad actora la discrepancia entre el estado actual del local y la última licencia concedida. A la vista de las alegaciones efectuadas el Jefe de la Unidad Técnica por informe de 2 de julio de 2009 indica que deben de legalizarse las obras realizadas que no concuerdan con la licencia concedida con anterioridad, en contra la escalera requerirá de proyecto estructural con cálculo estructural visado por técnico competente en edificio estructural. A la vista de ese informe alega la entidad recurrente que la escalera la realizó la anterior titular en el año 2001. Dado que no se subsanó esa deficiencia se denegó la licencia.

2) Recurrida la denegación el Juzgado desestima el recurso. A la vista de la testifical del Arquitecto Sr. C. se deja probado que la escalera prevista en el proyecto no se llegó a ejecutar por haber aparecido restos arqueológicos y se modificó el trazado de la ya existente. Se razona que es de aplicación el art. 150 del Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de Administración Local y que aunque no se trate de una modificación sustancial es preciso certificado técnico que así lo indique: Certificado que no se puede modificar con la declaración prestada en el proceso judicial.

CUARTO.- Cuantía: Indeterminada.

QUINTO.- Pretensiones de la parte apelante:

Revocar la Sentencia y conceder la licencia solicitada.

Resumen de los motivos del recurso de apelación.

Insiste la parte actora en que la obra fue realizada por el anterior propietario, sin su responsabilidad, que el Proyecto presentado por la entidad actora no queda afectado por la escalera y que es el Ayuntamiento el que debió inspeccionar el proyecto.

SEXTO.- Pretensiones de la parte apelada:

Desestimar el recurso de apelación y confirmar la Sentencia apelada.

SÉPTIMO.- Procedimiento:

Se admitió la apelación el 13 de septiembre de 2010.

Se señaló para votación y fallo el 24 de octubre de 2013.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- La modificación de la licencia de obras concedida.

El hecho de que la licencia fuera concedida hace 7 años, o que la licencia fuera concedida a otro titular, no exime al solicitante de cumplir con sus obligaciones urbanísticas. De hecho es sabido que la transmisión del local no exime al nuevo titular del cumplimiento de sus obligaciones con el ordenamiento urbanístico, subrogándose en la posición del anterior (art. 21 de la Ley 6/1998 de 13 de abril de Suelo y valoraciones, derogado por el art. 18 de la Ley 8/2007 de 28 de mayo del Suelo). Por ello concedida una licencia en atención a un proyecto, ha de ejecutarse la misma sin modificaciones que no hayan sido autorizadas, pues lo contrario determinaría la ineficacia de la labor de autorización y control de las autoridades urbanísticas.

De ahí la corrección de la resolución administrativa, confirmada por la Sentencia cuando antes de denegar la licencia, requiere a la parte para que acredite o justifique la modificación y pruebe con certificado técnico que no es sustancial que por tanto es posible su autorización.

Como bien dice la Sentencia el art. 150.2 del Decreto 347/2002 de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón establece que *cuando se trate de introducir modificaciones sustanciales en el proyecto presentado, el interesado deberá solicitar nueva licencia, con arreglo a los mismos requisitos que para su otorgamiento. Se considerarán variaciones sustanciales:*

a) las que afecten a cimentaciones o elementos estructurales o modifiquen el volumen o la superficie construida; b) las que modifiquen el uso o destino proyectado; c) aquellas que incrementen en más de un veinte por cien el presupuesto de ejecución material de la obra o de la instalación, d) aquellas que determine la normativa sectorial aplicable o las ordenanzas locales.

3. Para las restantes modificaciones será suficiente, si así lo disponen las Ordenanzas, que el titular de la licencia lo ponga en conocimiento del órgano que la otorgó a los efectos de lo establecido en el artículo 162 de este Reglamento, declarando bajo su responsabilidad que las variaciones introducidas se adecuan a la normativa sectorial aplicable, circunstancia que deberá justificarse mediante certificación del técnico director de las obras.

Aquí no le está requiriendo nueva licencia sino certificado técnico que acredite la modificación y que la misma no es sustancial. Algo que es evidente no puede entenderse subsanado y cumplido por la declaración prestada en prueba testifical en el proceso. Necesita de la presentación del certificado ante los servicios urbanísticos para su constancia y control con carácter previo a la concesión de la licencia. No habiendo obrado así la entidad recurrente y siendo irrelevante el alegato efectuado de que no se va a usar la escalera, pues está dentro del local sobre el que se solicita la licencia no habiéndose anulado la dependencia a la que se accede, no cabe sino confirmar la Sentencia y la denegación de la licencia objeto del recurso.

SEGUNDO.- De conformidad a lo dispuesto en el art. 139.2 de la LRJCA, al

ser desestimado en su totalidad el recurso de apelación han de imponerse las costas al recurrente, con el límite por todo concepto de 1.500 euros.

FALLO

Desestimar el presente recurso de apelación.

Confirmar la sentencia objeto del recurso.

Hacer expresa imposición de las costas del presente recurso a la parte apelante con el límite antes indicado.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos, los Ilmos. Sres. Magistrados D. Juan Carlos Zapata Híjar, D. Jesús María Arias Juana, D^a Isabel Zarzuela Ballester y D. Juan José Carbonero Redondo de la Sección Primera de esta Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.