

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

BARGAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 59.5 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y habiéndose intentado la notificación al interesado, sin que haya sido posible practicarla por causas no imputables a este Ayuntamiento, se pone en conocimiento de don Luis Alberto Navarro Polo que el pleno corporativo municipal, en sesión celebrada con carácter extraordinario el día 26 de octubre 2009, adoptó entre otros acuerdo cuyo tenor literal es el siguiente:

«6. EXPEDIENTE 17/09 RÉGIMEN JURÍDICO. REVOCACIÓN DE LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN DE EDIFICIO DE DIECIOCHO APARTAMENTOS EN CALLE LA MORA ESQUINA A CALLE BARRIADA DEL SANTO PROPUESTA DE INADMISIÓN.

Visto el dictamen favorable de la Comisión de Urbanismo, de fecha 19 de octubre de 2009, en base a los siguientes

ANTECEDENTES

Doña Aranzazu Quintero García, doña Yéssica Herrera Fernández y don Luis Alberto Navarro Polo presentaron en el Registro General de este Ayuntamiento con fecha 15 de septiembre, 17 de septiembre y 25 de septiembre de 2009, respectivamente, solicitud de declaración de nulidad de pleno derecho y, en consecuencia, revocación de la licencia urbanística de primera ocupación otorgada mediante Decreto de Alcaldía número 43 de 2009, de 27 de enero, a PROYECTOS URBANÍSTICOS MASEDA, S.L., para el edificio de dieciocho apartamentos situado en la calle La Mora esquina calle Barriada del Santo de esta localidad, así como acción reclamación de responsabilidad patrimonial en los términos establecidos por los artículos 139 y ss. de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Pública y del Procedimiento Administrativo Común (L.R.J.A.P.-P.A.C.). Finalmente, los interesados solicitan de este Ayuntamiento que ejecute subsidiariamente las obras de instalación de un Centro de Transformación cuya licencia fue concedida a PROYECTOS URBANÍSTICOS MASEDA, S.L., mediante Decreto de Alcaldía número 222 de 2009, de 13 de marzo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 102.3 L.R.J.A.P.-P.A.C., y en el artículo 110 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (L.R.B.R.L.), el órgano competente para resolver sobre la declaración de nulidad de pleno derecho y, en consecuencia, sobre la revocación de la licencia urbanística de primera ocupación otorgada mediante Decreto de Alcaldía número 43 de 2009, de 27 de enero, a PROYECTOS URBANÍSTICOS MASEDA, S.L., para el edificio de dieciocho apartamentos situado en la calle La Mora esquina a calle Barriada del Santo, de esta localidad, es el Ayuntamiento pleno.

Segundo.- Antes de entrar en el análisis detallado del contenido de las alegaciones presentadas por los interesados en relación con la revocación de la licencia urbanística de primera ocupación, conviene aclarar diversas cuestiones sobre el alcance y contenido de las licencias de primera utilización y ocupación de los edificios en general, así como realizar un pronunciamiento sobre la legalidad de la concreta licencia de primera ocupación impugnada.

El artículo 169.1.a) del Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (T.R.L.O.T.A.U.), sujeta a licencia la primera utilización y ocupación de los edificios; licencia encaminada a comprobar, como expresa el apartado d) del artículo 21.2 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (R.S.C.L.), aprobado mediante Decreto de 17 de junio de 1955, si el edificio puede destinarse a determinado uso por estar situado en zona apropiada y reunir condiciones técnicas de seguridad, salubridad y, en su caso, si el constructor ha cumplido el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización. Por tanto, la licencia de primera ocupación no tiene sustantividad propia, sino que está vinculada a la existencia de previa licencia de edificación y encaminada a acreditar el cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de obra.

El Tribunal Supremo, en su Sentencia de 18 de julio de 1997, ha declarado que «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, comprobando si se han cumplido o no las condiciones establecidas en dicha licencia y controlando si el edificio reúne las condiciones idóneas de seguridad y salubridad y puede habilitarse para el uso a que se destina».

Y en su Sentencia de 25 de julio de 1989, señala que la licencia de primera ocupación «[...] no tiene entidad propia e independiente, puesto que no es más que una derivación y consecuencia de la previa licencia de obras o edificación, ya que si ésta tiende a garantizar que la obra proyectada, todavía sin realizar, va a resultar conforme con las limitaciones que el ordenamiento jurídico impone a las obras de nueva planta, la licencia de primera utilización busca el comprobar si en la ejecución y materialización de aquel proyecto se ha respetado lo que él mismo expresaba o adelantaba y en base al cual se otorgó el permiso de construcción».

Por este carácter derivado, la licencia de primera ocupación sólo podrá ser denegada «porque la obra realizada no se corresponde con el proyecto técnico que sirvió para la concesión de la primera licencia de edificación» (STS 25-7-89, citada), o porque el constructor no cumplió con el condicionamiento de la licencia de realizar la obra necesaria para dotar a la parcela de la condición de solar (STS de 30 de enero de 1989).

En cuanto a la licencia urbanística de primera ocupación otorgada mediante Decreto de Alcaldía número 43 de 2009, de 27 de enero, a PROYECTOS URBANISTICOS MASEDA, S.L., para el edificio de dieciocho apartamentos situado en la calle La Mora esquina a calle Barriada del Santo, de esta localidad, y que ahora se impugna, consta en el expediente tramitado al efecto con el número 41 de 2008 (Licencias de Primera Ocupación) informe técnico de 15 de enero de 2009, en el que se señala que, realizada visita de inspección a la edificación referida, se comprueba que se ajusta al proyecto redactado en base al cual se otorgó licencia de obra así como a la documentación complementaria presentada y cumple con las Ordenanzas vigentes, concluyendo que procede el otorgamiento de la licencia de primera ocupación solicitada.

Existe igualmente, en el mismo expediente, informe jurídico emitido el día 20 de enero de 2009 en el que se pone de manifiesto que consta certificado final de obra visado el 19 de mayo de 2008, y licencia de obra mayor concedida mediante Decreto de Alcaldía de 17 de febrero de 2006, por lo que el expediente de referencia ha seguido la tramitación establecida en los artículos 169 y ss. del Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (T.R.L.O.T.A.U.).

Finalmente, conviene aclarar que el Decreto de Alcaldía de 17 de febrero de 2006, en virtud del cual se otorgó la licencia de edificación, no incluía condicionamiento alguno en orden a realizar la obra necesaria para dotar a la parcela de la condición de solar debido a que, como queda señalado en el informe técnico de 14 de febrero de 2006, incluido en el expediente tramitado para su concesión, la parcela afectada por las obras ya tenía la consideración de Suelo Urbano Consolidado al contar con los servicios públicos necesarios: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, pavimentación de calzada, encintado de aceras, saneamiento y alumbrado público.

Por lo anterior, y atendiendo a que nos encontramos ante un supuesto de actividad reglada, el Ayuntamiento no puede denegar la licencia de primera ocupación al edificio de dieciocho apartamentos situado en la calle La Mora esquina a calle Barriada del Santo de esta localidad.

Tercero.- Entrando ya en el fondo de las alegaciones presentadas por los interesados en cuanto a la revocación de la licencia urbanística de primera ocupación otorgada a PROYECTOS URBANISTICOS MASEDA, S.L., para el edificio de dieciocho apartamentos situado en la calle La Mora esquina a calle Barriada del Santo, de esta localidad, los motivos esgrimidos por los interesados no pueden aceptarse como suficientes, y ello en base a lo siguiente:

Señalan los interesados que, de conformidad con los artículos 62.1.c) y 102.1 L.R.J.A.P.-P.A.C., procede la nulidad del acto de otorgamiento de la licencia de primera ocupación por tratarse de un acto de contenido imposible, ya que la actuación administrativa de otorgamiento supone la imposibilidad de disfrutar de sus viviendas de acuerdo con el régimen de propiedad que le es propio, pues no se ha instalado un Centro de Transformación para suministrar energía eléctrica al edificio.

Como viene señalando, la jurisprudencia, se trata ésta de una causa de nulidad que aplica en la esfera jurídico-administrativa el principio general recogido en el artículo 1272 del Código civil, que prohíbe que puedan ser objeto de contrato las cosas o servicios imposibles, en cuanto de la imposibilidad del contenido deriva una imposibilidad del cumplimiento. La concurrencia de tal causa ha sido apreciada por la doctrina y la jurisprudencia con suma prudencia, a fin de evitar que se amplíe inadecuadamente el supuesto legal a cualquier acto desprovisto de fundamento jurídico para ser dictado. En este sentido, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 19 de mayo de 2000, haciendo recopilación de la doctrina mantenida en otros fallos anteriores, como los de 6 de noviembre de 1981 o de 9 de mayo de 1985, ha señalado lo siguiente: «La imposibilidad a que se refiere la norma [...] debe ser, por ello, de carácter material o físico, ya que una imposibilidad de carácter jurídico equivaldría prácticamente a ilegalidad del acto, que suele comportar anulabilidad [...]; la imposibilidad debe ser, asimismo, originaria ya que una imposibilidad sobrevenida comportaría simple ineficacia del acto. Actos nulos por tener un contenido imposible son, por tanto, los que resultan inadecuados, en forma total y originaria, a la realidad física sobre la que recaen. Son

también de contenido imposible los actos que encierran una contradicción interna en sus términos (imposibilidad lógica) por oponerse a leyes físicas inexorables o a lo que racionalmente se considera insuperable. La jurisprudencia ha equiparado en algunos casos la indeterminación, ambigüedad o ininteligibilidad del contenido del acto con la imposibilidad de éste [...].»

El Consejo de Estado también ha interpretado tal causa de nulidad siguiendo la citada línea jurisprudencia y así ha señalado que «el acto de contenido imposible es el que, por propio ser o realidad intrínseca, no puede llevarse a cabo siendo físicamente imposible, bien porque encierra contradicción interna o en sus términos, bien por oposición a las leyes físicas inexorables o a lo que racionalmente se considera insuperable» (Dictamen 349 de 2002, de 4 de abril); y que en todo caso «debe tratarse de una imposibilidad material, ideal o lógica, sin que tenga cabida la llamada imposibilidad legal, es decir, la pura o simple ilegalidad» (Dictámenes 2340 de 2002 y 2341 de 2002, de 26 de septiembre).

Atendiendo a lo anterior, y respecto del supuesto de nulidad invocado, puede extraerse, a modo de resumen, que los presupuestos jurídicos sobre los que opera tal causa de nulidad son los siguientes:

1. La imposibilidad a la que se refiere la norma debe ser de carácter material o físico, ya que la imposibilidad jurídica equivaldría a la ilegalidad del acto.

2. La mencionada imposibilidad debe ser originaria, puesto que si es sobrevenida comportaría simple ineficacia del acto.

3. Son también de contenido imposible los actos que encierran una contradicción interna en sus términos (imposibilidad lógica) por oponerse a las leyes físicas inexorables o a lo que racionalmente se considera insuperable.

Pues bien, trasladando tales presupuestos al acto cuya nulidad se pretende, hay que afirmar que el mismo no se encuentra incurso en la causa de nulidad invocada, ya que, además de ser un acto lógicamente posible, la imposibilidad que podría predicarse del otorgamiento de la licencia sería, en todo caso, de tipo jurídico que tampoco cabe a la vista de lo señalado en el fundamento jurídico anterior-, y no físico o material, pues del escrito presentado por los interesados (hecho número 4, cuyo tenor literal se reproduce) se deduce que han ocupado efectivamente sus viviendas:

«Cuarto: Como consecuencia de la falta de instalación del mentado Centro de Transformación autorizado, por esta parte reclamante es imposible la contratación del suministro de energía eléctrica para mi vivienda, [...] funcionando hasta el día de hoy con la denominada luz de obra que pagamos todos los propietarios e inquilinos a partes iguales, ante la imposibilidad de determinar los consumos individuales que corresponden a cada uno de los mismos, lo que conlleva una injusta y desigualitaria situación por motivos obvios».

Tras las intervenciones producidas al respecto, el Ayuntamiento pleno por ocho votos a favor (P.S.O.E.) dos en contra (P.P.) y una abstención (I.U.), acuerda:

1. Inadmitir la solicitud de revocación de la licencia urbanística de primera ocupación otorgada mediante Decreto de Alcaldía número 43 de 2009, de 27 de enero, a PROYECTOS URBANISTICOS MASEDA, S.L., para el edificio de dieciocho apartamentos situado en la calle La Mora esquina a calle Barriada del Santo, de esta localidad.

2. Que el presente acuerdo se notifique a los interesados en los términos legalmente establecidos.»

Lo que se publica a los efectos oportunos, advirtiéndole que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o el potestativo de reposición en el plazo de un mes, ante el órgano que lo dictó, según lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como cualquier otro que estime oportuno interponer.

El plazo de interposición de los recursos empezará a contar a partir del día siguiente al de la publicación de la presente en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo.

Y para que sirva de notificación en legal forma a don Alberto Navarro Polo se expide la presente para su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo.

Bargas 1 de diciembre de 2009.-El Secretario accidental, Fernando Quirós Barba.

N.º I.- 12743