

La finalitat de les llicències de primera ocupació

El Síndic rep tot sovint queixes relacionades amb la llicència de primera ocupació; en uns casos, perquè l'ajuntament no l'atorga, tot i que l'habitatge disposa de cèdula d'habitabilitat, i en d'altres, si bé s'ha concedit aquesta llicència, algun problema en les instal·lacions de l'edifici impedeix la connexió als subministraments. La queixa més freqüent és la que presenta el comprador d'un habitatge nou que disposa de cèdula d'habitabilitat, però no de llicència de primera ocupació. En els casos que s'han plantejat al Síndic de Greuges, els motius pels quals els ajuntaments afectats no atorguen la llicència de primera ocupació són diversos: el promotor dels habitatges no ha complert les seves obligacions urbanístiques; l'edificació construïda no es correspon amb l'edificació autoritzada amb la llicència d'obres, l'ajuntament aprofita l'ocasió per imposar al propietari noves condicions que no es van preveure en la llicència d'obres.

La passivitat dels ajuntaments davant els incompliments de les llicències d'obres perjudica els compradors dels habitatges

Per a les persones es fa complex entendre la relació que hi ha entre la llicència d'obres, la llicència de primera ocupació i la cèdula d'habitabilitat. Tot i que són tres documents que han de confluïr en una edificació de nova construcció destinada a habitatge, cadascun té un objectiu diferent. La llicència d'obres acredita que el projecte d'edificació s'ajusta a la normativa urbanística del municipi. La cèdula d'habitabilitat acredita que un habitatge compleix els requisits d'habitabilitat establerts per la Generalitat de Catalunya. La llicència de primera ocupació té una doble finalitat; d'una banda, constatar que l'obra executada s'ajusta a la llicència d'obres concedida i, d'altra banda, verificar si l'edifici compleix les condicions idònies de seguretat i salubritat, i està habilitat per a l'ús al qual es destina.

Pel que fa a la primera de les finalitats esmentades, s'ha de recordar que els ajuntaments han de vetllar perquè l'activitat edificatòria dels particulars s'ajusti a la normativa urbanística del municipi. Per això, en un primer moment els

serveis municipals controlen els projectes d'edificació mitjançant l'expedient de llicència d'obres i, una vegada realitzada, en permet l'ús mitjançant la llicència de primera ocupació si l'obra s'ha fet d'acord amb el projecte autoritzat per la llicència i s'han complert les condicions. Certament, si no és així l'ajuntament no pot concedir la llicència de primera ocupació. Ara bé, tampoc no pot permetre l'ús d'aquests habitatges.

En aquest sentit, en algun cas, el Síndic ha posat de manifest a l'ajuntament afectat que no es qüestiona el fet que no atorgui la llicència de primera ocupació quan els promotors dels habitatges no han complert el condicionat de la llicència d'obres. Ara bé, el Síndic sí que considera una irregularitat la passivitat de l'ajuntament a l'hora d'exigir al promotor el compliment de les seves obligacions urbanístiques. La passivitat dels ajuntaments davant els incompliments de les llicències d'obres perjudica els compradors dels habitatges, propicia la venda d'uns habitatges que no compleixen les condicions urbanístiques requerides i contribueix a l'enriquiment injust del promotor.

La llicència de primera ocupació també acredita que l'edificació és apta per a l'ús

Quan l'incompliment de la llicència d'obres només afecta un habitatge es pot considerar la possibilitat d'atorgar la llicència de primera ocupació parcial. Ara bé, en aquests casos, el Síndic ha recordat a l'ajuntament que només és possible la llicència de primera ocupació parcial si la normativa urbanística municipal ho permet. Tot i això, el Síndic considera que per atorgar una llicència parcial l'ajuntament no pot argumentar que cap norma prohibeix expressament la possibilitat de concedir la llicència a les parts d'una edificació que siguin correctes segons la normativa urbanística municipal (Q 03930/2011).

Com s'ha apuntat més amunt, la llicència de primera ocupació també acredita que l'edificació és apta per a l'ús. En alguna de les queixes rebudes s'ha plantejat el cas de persones que adquireixen habitatges recentment construïts que disposen de llicència de primera ocupació i cèdula d'habitabilitat i, tot i així, no poden ser connectats a la xarxa de subministraments bàsics (aigua, electricitat o gas) perquè la instal·lació de l'edifici no s'ha fet correctament.

En aquest sentit, la llicència de primera ocupació genera en l'adquirent d'un habitatge la legítima expectativa que l'edificació a la qual es refereix compleix els requisits tècnics i constructius exigits per la normativa. Cal, doncs, que la llicència de primera ocupació acrediti que tant la construcció com les seves instal·lacions es troben en condicions adequades per possibilitar l'ús a què està destinada i, per tant, per contractar els subministraments.

De vegades, però, aquest punt és difícil de comprovar per part dels serveis tècnics municipals, sobretot quan es tracta d'instal·lacions que no són a la vista. Per això, el Síndic ha recomanat que en les ordenances d'edificació municipals s'estableixi que, per obtenir la llicència de primera ocupació, cal acreditar que

s'han complert les condicions tècniques imposades per les companyies subministradores o que s'han realitzat correctament les instal·lacions que permetran la connexió de l'edificació a la xarxa general (Q 02633/2010). Aquesta acreditació podria consistir en un document de les mateixes companyies de subministrament en què se certifiqués que les instal·lacions estan en condicions per contractar els serveis i entrar en funcionament.

En tot cas, es tracta que la intervenció de l'Administració per mitjà de la llicència de primera ocupació garanteixi a les persones que adquireixen un habitatge de nova construcció que aquest és urbanísticament i tècnicament correcte i perfectament habilitat per a l'ús.

Queixa 02633/2010

La promotora de la queixa havia comprat un habitatge de nova construcció que disposava de llicència de primera ocupació. No obstant això, no podia contractar el comptador definitiu de subministrament elèctric, atès que hi havia problemes en la instal·lació elèctrica de l'edifici. L'ajuntament considerava que era un problema privat entre el venedor i el comprador de l'habitatge.

El Síndic va recomanar a l'ajuntament que en les ordenances municipals preveïés que, per obtenir la llicència de primera ocupació, calia acreditar que en la construcció s'havien complert les condicions tècniques imposades per les companyies subministradores o que s'havien realitzat les instal·lacions necessàries per permetre la connexió individual a la xarxa general i la contractació dels serveis de subministrament. L'ajuntament ha acceptat el suggeriment.

Queixa 03930/2011

La persona interessada plantejava la responsabilitat de l'ajuntament per no haver revisat el compliment de les condicions de la llicència mentre es construïa l'habitatge que havia comprat, que no disposava de llicència de primera ocupació. L'ajuntament havia atorgat, però, la llicència de primera ocupació parcial respecte dels altres habitatges de l'edifici.

El Síndic va suggerir a l'ajuntament que valorés la possibilitat de revisar la concessió de la llicència de primera ocupació parcial atorgada, en tant que no s'ajustava a l'ordenament municipal, i que requerís l'empresa promotora dels habitatges perquè esmenés els defectes detectats.

Pàgines extretes de l'Informe Anual 2011. Per accedir al document complet, cliqueu aquí.