

DICTAMEN 340/02

sobre la revisió d'ofici d'una cèdula d'habilitat relativa a l'habitatge situat al paratge de les Comunes de Santa Eulàlia de Riuprimer.

ANTECEDENTS

- 1- El 10 de setembre de 1999, el Sr. Joan Tubau Caselles va presentar una sol·licitud de cèdula d'habilitat davant el Servei territorial d'Arquitectura i Habitatge de Barcelona per a una casa situada a Santa Eulàlia de Riuprimer en el paratge "Les Comunes". Per resolució, de 22 de setembre de 1999, del cap de Servei Territorial de Barcelona s'atorgà la cèdula d'habilitat sol·licitada.
- 2- El 25 d'octubre de 1999, va tenir entrada en el Servei Territorial d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge un escrit de l'Ajuntament de Santa Eulàlia de Riuprimer en el que es comunica que la construcció s'ha realitzat sense llicència municipal d'obres, i està fora d'ordenament per ser contrària a les Normes Subsidiàries del terme municipal.
- 3- El 26 d'octubre de 1999, el Servei Territorial de Barcelona resolgué revocar la concessió de la cèdula d'habilitat núm. CHB-1930899001, de Santa Eulàlia de Riuprimer, afores "Les Comunes".

- 4- Contra l'esmentada resolució, el Sr. Joan Tubau Caselles, va interposar recurs d'alçada en data 9 d'abril de 2001.
- 5- El 6 de juny de 2001, el lletrat del Servei de Gestió Jurídica va proposar estimar el recurs d'alçada, en el sentit de procedir a la revisió d'ofici dels actes nuls, d'acord amb el que preveu l'article 102 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les Administracions Públiques i el procediment administratiu comú.
- 6- El 23 d'agost de 2001, per diligència del Servei Territorial de Barcelona s'inicià el procediment de revisió d'ofici i, el 19 de març de 2002, s'atorgà a l'interessat un termini de vista i audiència durant el qual va formular al·legacions.
- 7- El 24 d'abril de 2002, el Servei de Gestió Jurídica va proposar, amb el vist i plau del director general d'Arquitectura i Habitatge, la declaració de nul·litat de ple dret de la cèdula d'habitabilitat concedida per resolució de 22 de setembre de 1999.
- 8- L'11 de juny de 2002, l'advocada de la Generalitat va informar favorablement a la revisió d'ofici esmentada i, el 19 de juny de 2002, va tenir entrada a aquesta Comissió Jurídica Assessora la petició de dictamen formulada pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques.



FONAMENTS JURÍDICS

I. La revisió d'ofici dels actes administratius únicament procedeix en els supòsits expressament taxats per la llei, podent-se incoar l'expedient administratiu corresponent d'ofici o a instància de part. En el present supòsit, s'ha incoat d'ofici la revisió a l'empara de l'article 102 (revisió d'actes nuls) si bé ha estat com a conseqüència de l'estimació del recurs d'alçada previ interposat per l'interessat contra la resolució de 26 d'octubre de 1999 del Servei Territorial de Barcelona, per la qual es revocava la cèdula d'habitabilitat. Es considera que la causa invalidant ho és en grau de nul·litat de ple dret, segons l'article 62.1f) de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, és a dir, en considerar, precisament, que a través de la cèdula d'habitabilitat concedida s'han adquirit facultats o drets amb manca dels requisits essencials per a la seva adquisició.

II. Segons es desprèn de l'expedient administratiu, concretament a través dels escrits formalitzats per l'Ajuntament de Santa Eulàlia de Riuprimer, l'interessat mai havia sol·licitat, ni en conseqüència obtingut, la llicència d'obres a l'empara de l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística (RGU), ja que es tracta d'un sòl classificat, no urbanitzable, per a la seva construcció, reforma o ampliació. Per la seva part, l'interessat posa de manifest en el recurs d'alçada, anterior a la incoació de l'expedient de revisió d'ofici que aquí es dictamina, que la casa existia amb anterioritat a l'any 1986 si bé s'ha de remarcar que les proves que aporta al respecte no resulten suficients i, per tant, no poden destruir la presumpció de certesa i veracitat dels actes administratius, a més del fet que la situació jurídica corresponia, en exclusiva, a l'interessat acreditar de forma suficient la situació de fet que al·lega en la seva defensa.



En un altre ordre de coses no es pot silenciar que l'interessat no ha actuat amb la bona fe exigible, extrem que es torna en la seva contra, ja que en lloc sol·licitar la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació, com corresponia, sol·licità la de segona per evitar aportar la llicència d'obres de la que mancava.

Per la seva part l'Ajuntament de Santa Eulàlia de Riuprimer manifesta la seva oposició a la cèdula d'habitabilitat ja que l'edificació és contrària a la normativa urbanística vigent (NNSS) ja que el sector on ha estat edificada "Les Comunes" té la classificació de SNU de naturalesa forestal.

III. La Llei 24/91, de 29 de novembre, de l'habitatge, disposa a l'article 6: "l'emplaçament dels habitatges s'ha de fer d'acord amb el que disposa aquesta llei, amb les determinacions del planejament urbanístic i amb la normativa i les ordenances vigents sobre l'ús del sòl i de l'edificació, i conforme a les llicències i autoritzacions administratives corresponents que siguin exigibles".

D'altra banda, l'article 13 de la mateixa Llei disposa: "La cèdula d'habitabilitat, o el certificat de qualificació definitiva dels habitatges de protecció oficial, acrediten que un habitatge compleix els requisits d'habitabilitat i solidesa que siguin fixats per reglament i té aptitud per ésser destinat a residència humana. Per a poder ocupar un habitatge, cal haver-ne obtingut prèviament la cèdula d'habitabilitat".

En el desenvolupament de les disposicions contingudes a la Llei 24/91, de 29 de novembre, es dictaren els decrets 129/84, de 18 d'abril, i 274/95, d'11 de juliol, normativa tota ella aplicable al moment de l'atorgament de la cèdula d'habitabilitat que es pretén revisar.



IV. D'acord amb els antecedents esmentats i la normativa referida, l'informe que preceptivament ha de ser emès per aquest òrgan ha de ser favorable a la revisió pels motius següents:

1r. La Llei de l'habitatge disposa, en el seu article 6, que els emplaçaments s'han de realitzar conforme a allò que disposa el planejament urbanístic vigent i la normativa sobre l'ús del sòl i l'edificació, així com conforme a les llicències i autoritzacions pertinents. És evident, en conseqüència, que és la pròpia Llei de l'habitatge la que exigeix, amb caràcter previ a l'anàlisi del compliment i conformitat de l'edificació als mínims d'habitabilitat establerts, per a destinar-se a residència humana, el compliment de la normativa urbanística.

2n. L'article 62.1.f) de la Llei procedimental disposa la nul·litat radical d'aquells actes expressos o presumptes contraris a l'ordenament jurídic pels quals s'adquireixen facultats o drets quan manquen els requisits essencials per a la seva adquisició.

Que l'atorgament de la cèdula d'habitabilitat de segona ocupació constitueix un acte exprés en virtut del qual el seu titular obté uns drets, no és una qüestió controvertida ja que aquesta comporta, segons l'article 13 de la Llei de l'habitatge, l'acreditació de que l'habitatge compleix els requisits d'habitabilitat i solidesa exigits reglamentàriament i té aptitud per a destinar-se a residència humana.

Consegüentment, resta tan sols analitzar si aquesta facultat o dret fou adquirit mancants els requisits essencials.

Al respecte cal recordar que la cèdula d'habitabilitat és una autorització administrativa que requereix, per al seu atorgament, el compliment d'una sèrie de requisits així com l'obtenció d'altres autoritzacions prèvies.

Concretament, la primera i fonamental premissa ve determinada pel planejament. Cap cèdula d'habitabilitat es podrà concedir si el planejament no admet l'ús d'habitatge, ja que això constitueix un requisit *sine qua non*, segons es



desprèn d'allò que es disposa a l'article 6 de la Llei 24/91, de 29 de novembre, i si l'habitatge no ha estat edificat de conformitat a les normes urbanístiques i a les llicències i autoritzacions pertinents.

Doncs bé, les normes subsidiàries de planejament del municipi de Santa Eulàlia de Riuprimer i el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de normes legals vigents a Catalunya en matèria d'urbanisme, poden arribar a admetre excepcionalment, i amb observança de les limitacions imposades per la normativa sectorial, la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat. Ara bé, per fer això és necessari sol·licitar, tramitar i obtenir la corresponent autorització a l'empara dels articles 127 i 128 del ja citat Reial Decret 1/1990, de 12 de juliol, requisit inexcusable que, en el supòsit present, s'ha obviat.

És doncs evident que l'atorgament de la cèdula d'habilitat ha comportat l'adquisició d'uns drets sense que concorreguessin els requisits essencials per a la seva adquisició ja que, repetim, a tal efecte és necessari, prèviament, haver obtingut les autoritzacions urbanístiques pertinents.

Consegüentment, no es pot autoritzar i/o legalitzar a través d'una cèdula d'habilitat, un habitatge, que no està prèviament emparada en els únics instruments jurídics que estan legitimats per aquesta funció. No és competència de la Direcció General de l'Habitatge autoritzar l'ús residencial, ni tampoc legalitzar habitatges edificats sense llicència, permetent, en contra d'allò que es preveu en la normativa urbanística, la seva disponibilitat amb obtenció dels serveis corresponents. Aquesta funció correspon en exclusiva a l'Ajuntament i als òrgans del Departament de Política Territorial i Obres Públiques (Conseller, Comissió Provincial d'Urbanisme) a través de l'atorgament de les corresponents llicències i autoritzacions.

L'única finalitat de la cèdula d'habilitat, i consegüentment la competència de la Direcció General de l'Habitatge a través del seu atorgament o

denegació, és la de comprovar que l'edificació realitzada de conformitat amb la normativa urbanística compleix amb els mínims d'habitabilitat exigits en la Llei 24/1991 i reglaments que la desenvolupen. Conseqüentment es barregen dues matèries molt diferents. D'una banda l'ús del sòl, de l'altra els requisits d'habitabilitat. Únicament aquest segon correspon a la Direcció General de l'Habitatge, a través del seu atorgament de la cèdula d'habitabilitat.

Concorrent en el vici de nul·litat radical taxat a l'article 62.1.f) de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, procedeix informar favorablement la revisió d'ofici.

V. L'apartat 3r. de l'article 102 de la Llei Procedimental preveu la possibilitat que a la resolució per la qual es declara la nul·litat de l'acte administratiu s'estableixin les indemnitzacions procedents quan concorrin les circumstàncies establertes en els articles 139.2 i 141.1 de la Llei.

És evident que en el present supòsit no procedeix l'establiment de cap indemnització ja que l'actuació intencionada del peticionari ha estat la causant de l'error administratiu.

En efecte, el peticionari de la cèdula d'habitabilitat no tan sols coneixia la impossibilitat de destinar la dependència a habitatge, sinó que, per conèixer precisament aquest inconvenient, va optar per sol·licitar una cèdula de segona ocupació ja que, en aquest cas, no havia d'aportar ni la llicència d'obres ni el certificat final d'obres, documents que haguessin facilitat a l'Administració la informació necessària i suficient per denegar la cèdula d'habitabilitat pretesa i fraudulentament obtinguda.

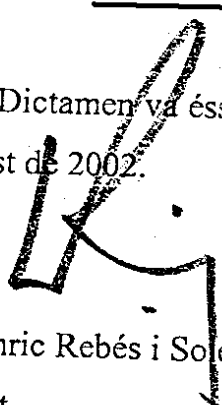
VI. De conformitat amb la doctrina assentada per aquesta Comissió Jurídica Assessora, entre d'altres en el Dictamen 705/99, es sosté l'aplicació de l'article 92.4

de la Llei 30/1992 i, en conseqüència, no s'aprecia la caducitat del procediment ja que ens trobem davant una qüestió d'interès general.

CONCLUSIÓ

S'informa favorablement la revisió d'ofici de la resolució del Servei Territorial d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge de Barcelona per la qual s'atorgà la cèdula d'habitabilitat de l'habitatge del paratge Les Comunes de Santa Eulàlia de Riuprimer, instada pel Sr. Juan Tubau Caselles, ja que ha estat atorgada amb infracció de la normativa urbanística i de la legislació sobre l'habitatge concorrent el supòsit de nul·litat radical de l'article 62.1.f) de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, sense dret a indemnització.

Aquest Dictamen va ésser aprovat a la reunió de la Permanent que tingué lloc el dia 1 d'agost de 2002.


Josep-Enric Rebés i Solé
President