



ASUNTO: LICENCIA CONSTRUCCIÓN SUELO RÚSTICO

Licencia para construcción en suelo rústico, amparada en Decreto de Alcaldía.

154/2014

INFORME

I. ANTECEDENTES.

Según los datos aportados por el Ayuntamiento referenciado, los antecedentes del asunto objeto del presente informe, de manera resumida, son los siguientes:

Con fecha 25 de agosto de 2014, tiene entrada en la Oficialía Mayor, escrito del Ayuntamiento de XX, mediante el que se solicita informe jurídico sobre *“... solicitud de un vecino que quiere construir en su propiedad en suelo rustico debido a compromiso firmado por Decreto de Alcaldía 2002.”*, añadiendo en el apartado de otros datos de interés que *“Las construcciones que se solicitan no respetan las condiciones establecidas para el suelo rústico en NNSS.”*

Junto con la solicitud, se remite copia de la Resolución de la Alcaldía x/2003, de x/x/2003, mediante el que se acepta *“... el compromiso de en el futuro permitir la construcción de edificación tipo NAVE AGRÍCOLA O DE ALMACENAMIENTO, en 992 m2 de la finca propiedad de D. XX, que quedará situada frente a la plazoleta de acceso a la Urbanización de referencia que se construya.”*, en compensación por *“... la cesión de 418,78 m2 de terrenos de su propiedad en el polígono 11 Parcela 177 de esta localidad ...”*

Informes de enero de 2002 y de julio de 2002, emitidos por los técnicos de la Mancomunidad de XX los que, en relación con el asunto que nos ocupa, se señala que “... Como compensación ha solicitado que el terreno de su finca frente a la plazoleta sea incluido en el casco urbano como terreno edificable, ... , para construir edificaciones de almacenamiento, entre otras causas para que la vista de la urbanización, no sea la del terreno agrícola, siguiéndose los pasos necesarios para este tipo de recalificación de terrenos.” (el texto transcrito se ha extraído del primero de ellos, si bien el segundo se pronuncia en términos similares).

Documentación gráfica diversa.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE.

Constitución Española de 1978.

Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).

Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (TRLR).

Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX).

Reglamento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por el Decreto 7/2007, de 23 de enero (RPEX).

III. FONDO DEL ASUNTO.

1º. Los artículos 9.7 del TRLR (con la redacción introducida por la disposición final 12.5 de la Ley 8/2013, de 26 de junio) y 175 de la LSOTEX conciben las licencias urbanísticas como un medio o expediente técnico encaminado a que la administración municipal pueda ejercer el control e intervención previa a cualquier acto de edificación, con el fin de comprobar la adecuación de la obra “... a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a la reducción del impacto ambiental, conservación energética y promoción de la accesibilidad para las personas con movilidad disminuida.” (artículo 176.4 de la LSOTEX), así como “... su adecuación al ambiente en que se ubiquen y a la ordenación territorial y urbanística y sectorial que sea de aplicación ...” (artículo 181.2 de la LSOTEX). De ello, se extrae su carácter reglado, de suerte que sólo cabe su denegación si lo pretendido infringe la ordenación vigente y, en caso contrario, su otorgamiento deviene en obligatorio. La concepción de la licencia como autorización y su carácter reglado ha sido

abundantemente glosado por la jurisprudencia; por todas ellas la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 2008 que recoge la siguiente doctrina: “Téngase en cuenta que *la urbanística es, como toda licencia, un acto de autorización, si bien limitada a las de edificación, uso del suelo, y subsuelo. La finalidad de este tipo de licencias es verificar si la actividad proyectada es conforme con la ordenación urbanística aplicable, representado, en este sentido, una técnica de control de la legalidad urbanística. El rasgo esencial de estas licencias viene caracterizado por su naturaleza reglada, de manera que el otorgamiento de la licencia, o bien su denegación, solo tiene en cuenta una variable, a saber, la conformidad o no del acto proyectado con la normativa aplicable al caso.*”

El carácter reglado de las licencias, se transmite también al particular régimen que sigue el silencio administrativo en las licencias urbanísticas, impregnando también los actos presuntos producidos en su ámbito, de suerte que el silencio administrativo es ambivalente, en el sentido de que podrá ser positivo o negativo, según los casos. Ello se deduce de la redacción del último inciso del citado artículo 9.7 del TRLS “En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.” No obstante, ese particular régimen del silencio administrativo ha sido alterado mediante el novedoso apartado 8 del tan citado artículo 9 del TRLS que impone resolución expresa para determinados actos concretos, de manera que su régimen de silencio es negativo, con independencia de que sea conforme con el planeamiento vigente. Entre los actos enumerados, el apartado b) incluye los relativos a “b) *Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.*” que, según la información facilitada, sería el supuesto ante el que nos encontramos.

Como se ha dicho, el sometimiento a licencia de los actos de edificación y uso del suelo persigue únicamente el control de si tales actos se acomodan o no a la legalidad urbanística vigente. Dicho de otro modo, tal y como sostiene el Tribunal Supremo en la sentencia transcrita, “... *solo tiene en cuenta una variable, a saber, la conformidad o no del acto proyectado con la normativa aplicable al caso.*” Por tanto, la solución no puede ser otra que la denegación de la licencia, y ello con independencia del compromiso aceptado en el Decreto de la Alcaldía de 14 de enero de 2003, que carece totalmente de validez a estos efectos. A mayor abundamiento, debe señalarse que, en todo caso, la licencia no se ha adquirido por silencio dado que no se acomoda al planeamiento (así se señala expresamente en la solicitud de informe, “*Las construcciones que se solicitan no respetan las condiciones establecidas para el suelo rústico en NNSS.*”); y además, tratándose de obras de nueva planta, el nuevo artículo 9.8 del TRLS, como se ha visto, exige que el acto de su eventual concesión sea expreso.

2º. En otro orden, se recuerda que los informes emitidos por los técnicos de la Mancomunidad de XX, en el que se “aclara” que lo solicitado en compensación por la cesión de la parcela de 418,78 metros cuadrados, es la inclusión de su finca en el casco

urbano como terreno edificable, como paso previo a su eventual edificación. A este respecto conviene recordar que el artículo 3.1 del TRLS (en términos similares los artículos 2 y 7, apartados 2, 3 y 4, de la LSOTEX) otorga a la ordenación urbanística la condición de función pública no susceptible de transacción, por lo que ni tan siquiera esta otra perspectiva vincula al Ayuntamiento. No obstante, ello en modo alguno impide la innovación o modificación del planeamiento, decisión que podrá acometer el Ayuntamiento (precisamente eso es lo que debió hacer a la vista de los informes emitidos por los técnicos de la Mancomunidad en 2002) si, como exige el párrafo segundo del artículo 3.1 del TRLS, motiva tal decisión, con expresión de los intereses generales que se atenderán con la misma. Para ello, se tramitará el procedimiento que corresponda, conforme a lo establecido en los artículos 80 y siguientes de la LSOTEX y 100 y siguientes del RPEX.

Este es el informe de la Oficialía Mayor (Asistencia y Asesoramiento Jurídico Local) en relación con el asunto de referencia, con efectos meramente ilustrativos y no vinculantes para el Ayuntamiento de XX, que en uso de sus competencias y de la autonomía reconocida constitucionalmente, resolverá lo pertinente.

En Badajoz, a 15 de septiembre de 2014.