



## ASUNTO: LICENCIAS

### *Sobre transmisibilidad de licencias*

149/16

E

\*\*\*\*\*

## INFORME

### I. HECHOS. ANTECEDENTES.-

Escrito del Sr. Alcalde del Ayuntamiento de XX sobre el asunto epigrafiado, manifestando que el dueño de un local (AA) traspasa su actividad de bar a otra persona firmando un acuerdo de subrogación, concediéndole el Ayuntamiento su correspondiente cambio de titularidad de la licencia de actividad a favor del nuevo titular (BB).

Esa persona (CC) firmó otro contrato de subrogación traspasando la actividad a otro titular (CC). Éste último titular (CC) estuvo explotando la actividad dos o tres meses, tiempo en el que el sanitario fue a revisar las condiciones higiénicas sanitarias, no cumpliendo las mismas y dándole un plazo para subsanarlas. En el transcurso de ese tiempo este señor (CC) ha cerrado sin haber obtenido el cambio de titularidad de la actividad por parte del Ayuntamiento.

Actualmente el dueño (AA) quiere recuperar su titularidad.



¿Es válido el acuerdo de subrogación entre dicho señor (CC) y el dueño del local (AA), teniendo en cuenta que este señor (CC) no obtuvo el correspondiente cambio de titularidad por parte del Ayuntamiento?.

¿O sería BB el que debería firmar un acuerdo de subrogación con AA?

## **II. LEGISLACIÓN APLICABLE.-**

- Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales -RSCL-

## **III. FONDO DEL ASUNTO.-**

**PRIMERO.-** A la transmisibilidad de las licencias se refiere el art. 13.1 del Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales -RSCL-, que dispone que las licencias relativas a las condiciones de una obra, instalación o servicio serán transmisibles, pero el antiguo y nuevo constructor o empresario deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivaren para el titular.

Interpretando este precepto, el TS en su sentencia de fecha 15 de octubre de 1981 indica que:

*“La intervención municipal que en caso de transmisión de estas licencias se requiere no es de previa y expresa autorización para que aquélla opere, sino de mera constatación o toma de razón de la extra administrativamente producida por el simple acuerdo del antiguo y el nuevo empresario, quienes si deben comunicar el hecho a la Corporación no es más que para evitar la consecuencia del incumplimiento de esta obligación, que es tan sólo la de que ambos queden sujetos a todas las responsabilidades que se derivasen para el titular.”*



Subsumiendo este pronunciamiento judicial a los hechos relatados en la petición de informe, resultaría que únicamente habría operado el cambio de titularidad de la licencia que realiza el primer titular, esto es AA, a favor del segundo titular, BB, y no el que este último hace a favor del tercer titular, que sería CC, ya que falta uno de los requisitos para que este cambio de titularidad opere, y no es otro que el de la constatación o toma de razón de la transmisión extra administrativa producida por el simple acuerdo entre BB y CC, pudiendo afirmar, por tanto, que el último titular CC estuvo ejerciendo una actividad sin licencia por el tiempo que medió entre el inicio y el fin del desarrollo de la misma, siendo responsable de ello, no sólo CC sino también BB.

**SEGUNDO.-** Así las cosas, el único titular de la licencia a día de hoy (al margen de cualesquiera otras circunstancias civiles que pudieran ser alegadas por CC contra BB) es BB, que es quien constará como titular de la licencia de actividad en los correspondientes registros municipales, y no CC, dado que, por pura lógica, nadie puede transmitir lo que a efectos administrativos no tiene.

Por otro lado, sin perjuicio de que tales hechos vengan especificados en la relación de hechos, podemos traer también a colación la Sentencia del TSJ País Vasco de 7 de noviembre de 2011, que indica que no puede afirmarse la titularidad de una licencia sin tener a su vez derecho de aprovechamiento del local donde se ejerce, puesto que una no se entiende sin el otro, de tal manera que, cuando el contrato de arrendamiento en su caso existente se resuelve, revierte a la esfera patrimonial del arrendador la titularidad de la actividad del local donde la misma se ejerce. En idéntico sentido se han pronunciado otros Tribunales, como el TSJ Madrid, que en su Sentencia 1131/2000, de 11 de octubre, señala en su FJ 2º que:

*"Tratándose la licencia de actividad cuya titularidad se otorgó a la entidad YY, al ejercer la misma en la misma localización licenciada originariamente en favor de la entidad ZZ., ha de señalarse que, no cambiando las condiciones en que se ejerce la actividad, no resulta proporcional, ni exigible para el interés público que se iniciara un nuevo expediente para comprobar la adecuación de unos elementos industriales anteriormente*



*licenciados, desde este punto de vista la argumentación del recurrente que trata el derecho a la licencia como si de un derecho de propiedad, de naturaleza civil se tratara. Esta posición no puede ser objeto de protección por parte del Tribunal. Ni siquiera desde el punto de vista civil podría sustentarse esta posición, podría entenderse, que la actividad licenciada es una mejora del inmueble, pudiendo en su caso ser de aplicación lo dispuesto en el artículo 453 del Código Civil, mas, en todo caso, dicha mejora ha de ceder en favor de la propiedad, porque su utilización resulta inescindible, del lugar para el que se otorgó. (...) para proceder al cambio de titularidad el Ayuntamiento ha de tener constancia de que efectivamente dicho cambio se ha producido, y ello por dos mecanismos alternativos, uno bilateral, que no es otro que la conformidad del anterior titular, y otro, que no precisa dicha conformidad, más complejo, que consiste en la acreditación de que se ha adquirido por cualquier medio, inter vivos o mortis causa, la propiedad o posesión, del local, mecanismo este utilizado en el caso presente, al aportarse el contrato de arrendamiento que presupone la posesión del local por parte del arrendatario, sin que la Ordenanza exija que se acrediten las transmisiones anteriores, pues lo trascendente es el conocimiento del poseedor actual del local, y ello porque presupone que la posesión se ha cedido conforme a derecho-, por parte del primitivo titular de la licencia, y con dicha cesión de la posesión se cedió la aptitud para ser titular de la licencia , puesto que la actividad en todo caso sólo puede ser ejercida por quien al menos detente la posesión del inmueble. En consecuencia, existe un acto jurídico privado que ha conducido inexorablemente a la transmisión de la licencia a quien ostenta el derecho de aprovechamiento del local para el que se ha concedido la licencia de actividad, que además consta que se ha comunicado al Ayuntamiento, por lo que el presupuesto de la solicitud cursada por la apelada por la que se le concedió en su día licencia de actividad es conforme a derecho."*



#### **IV. CONCLUSIÓN.-**

**1ª.** Indica el art. 12 RSCL que las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, precepto éste que puede hacerse perfectamente extensible a la transmisión de las licencias urbanísticas recogido en el art. 13.1 RSCL siendo, por tanto, irrelevante a la Administración el régimen jurídico privado subyacente entre las partes de la que trae causa la transmisibilidad de la misma.

**2ª.** Así las cosas y al margen de cualesquiera alegaciones que pudiera realizar el titular CC frente a BB en la vía civil, es este, BB, el único titular de la licencia de actividad del local y podrá disponer de ella de acuerdo con lo establecido en las leyes.

**3ª.** En consecuencia para que el titular AA pueda recuperar la licencia de actividad se la deberá transmitir BB.