

**ASUNTO:** *“Transmisión de licencia de primera ocupación instalaciones de explotación porcina intensiva”.*

**0442/22**

FDR

**\*\*\*\*\***

En relación con el asunto epigrafiado, y a petición de la Sr/a. Alcalde/sa-Presidente/a del Ayuntamiento de \_\_\_\_\_, se emite el presente

## **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:

- El Ayuntamiento de \_\_\_\_\_, con fecha \_/\_/\_\_\_ (NR ORVE REGAGE\_\_\_\_\_), remite escrito mediante el que solicita la emisión de informe jurídico sobre si *“Existe algún problema en la concesión de licencia de actividad por parte de este Ayuntamiento cuando la persona que la solicitó ha fallecido y ahora desean continuar la actividad los herederos.”*
- Junto con el formulario de solicitud de asistencia se acompaña informe de la Asesora Técnica Municipal en expediente de licencia de primera utilización de las instalaciones destinadas a Explotación Porcina Intensiva en las parcelas \_\_ y \_\_ del polígono \_\_, emitido en los siguientes términos: *“Examinado EL Proyecto de Ejecución y el Modificado adjunto al Certificado Final de Obras y realizada visita de inspección con fecha \_/\_/\_\_\_, se observa que la edificación ha sido ejecutada de acuerdo a lo establecido en la Licencia Municipal de Obras, por lo que NO EXISTE INCONVENIENTE para la obtención de la Licencia de Primera Utilización.”*

### **2. LEGISLACIÓN APLICABLE.**

- Constitución Española de 1978 (CE).

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).
- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU).
- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS).
- Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura (LPAEX).
- Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, aprobado por el Decreto de 17 de junio de 1955 (RSCL).
- Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio (RD 1000/2010).
- DECRETO 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura (D81/2011).
- Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, aprobado por el DECRETO 143/2021, de 21 de diciembre (D143/2021).
- Plan General Municipal de \_\_\_\_\_ (PGM-\_\_\_\_), normativa refundida actualizada con fecha \_\_/\_\_/\_\_, disponible en el enlace <http://sitex.gobex.es/SITEX/planeamiento#>.

### 3. FONDO DEL ASUNTO.

1º. A la vista de la documentación aportada se advierte sobre la contradicción observada entre la petición que se refiere a licencia de actividad y el informe técnico emitido para licencia de primera utilización. Se trata de uno y otro caso de licencias concebidas en el artículo 84.1.b) de la LBRL como medios de intervenir en la actividad de los ciudadanos. Uno y otro tienen su regulación sectorial en los artículos 143 y siguientes de la LOTUS que, además y conforme al artículo 145 de la misma norma, tienen en común:

*“1. La competencia y el procedimiento para otorgar cualquier tipo de licencia urbanística corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local y se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial aplicable y la de procedimiento administrativo común.*

---

*2. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas, excepto en los casos en los que se vean afectados bienes de dominio público o patrimoniales.”*

No obstante, se trata instrumentos distintos, con diferente regulación y finalidad. Las licencias de actividad o, si se prefiere, de apertura o funcionamiento es una autorización administrativa para la puesta en marcha de las instalaciones proyectadas y autorizadas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico. La licencia de primera ocupación, verifica que lo edificado se adapta al uso permitido y a lo autorizado en su día mediante la licencia de obras; en definitiva, tiene por objeto acreditar que las obras se han ejecutado de conformidad con el proyecto y condiciones en de la licencia de obras concedida, permitiendo con ello el acceso y la contratación de los servicios y suministros.

La licencia de actividad es heredera de la licencia de apertura regulada en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, aprobado por el Decreto de 17 de junio de 1955, y por el Reglamento de Actividades Clasificadas, normas que si bien continúan vigentes, resultan de aplicación supletoria, por cuanto actualmente se han visto superadas por la legislación derivada de la implantación de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, y por la legislación sectorial de las Comunidades Autónomas en materias de medio ambiente y urbanismo, en nuestro caso, las vigentes leyes de protección ambiental y de ordenación territorial y urbanística sostenible, respectivamente. El artículo 151 de la LOTUS dispone que *“Está sujeta a licencia de actividad la implantación de cualquier uso terciario productivo que precise autorización ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación ambiental aplicable.”* En nuestro caso, instalaciones destinadas a explotación porcina intensiva, se da la circunstancia de tratarse la actividad ganadera de un uso encuadrable en el sector primario (el sector terciario es el de los servicios), lo que la excluye del ámbito de la licencia de actividad, aunque esté sometida al régimen de autorización ambiental (debe entenderse control ambiental), en las modalidades de autorización ambiental integrada o unificada, y para los casos de las pequeñas explotaciones, en la modalidad de comunicación ambiental municipal.

---

De todo ello, se deduce por tanto que la actividad en cuestión no está sometida a licencia de actividad, salvo que, conforme al apartado 2 del artículo 151 de la LOTUS, el Ayuntamiento haya decidido someter a licencia de actividad estas instalaciones, posibilidad que si bien se ha facilitado considerablemente en el apartado 2 del artículo 191 del D143/2021, se reglamenta en términos más estrictos en los apartados siguientes.

Por su parte, la licencia de primera ocupación o utilización, se regula en el artículo 152 de la LOTUS, cuyo apartado 1 sujeta a la misma “... *la primera ocupación o utilización, total o parcial, de los edificios, construcciones e instalaciones de obra nueva, ampliación o rehabilitación, una vez concluida su construcción.*” Resulta palmario que, habiéndose ejecutado las correspondientes instalaciones, es preciso llevar a cabo la correspondiente actividad de control que verifique que las mismas se han ejecutado de conformidad con la licencia de obras concedida en su momento. A mayor abundamiento es esta licencia la documentada por el Ayuntamiento con el informe de la Técnica Municipal, que acompaña a la solicitud de informe. Por todo ello, se considera que la licencia objeto de transmisión debe ser la de primera ocupación o utilización.

2º. Con carácter general las licencias tienen naturaleza real, de manera que se otorgan en virtud de que en las propias edificaciones, construcciones u obras concurren las características, usos, condiciones, particularidades o circunstancias que posibilitan su concesión, y todo ello con independencia de las propias de los sujetos (personas físicas o jurídicas) que las promueven. En consonancia con ello, el artículo 63 de la LOTUS recoge el principio de subrogación real en los siguiente términos: “La transmisión de fincas y construcciones no modificará la situación de la persona que ostente su propiedad respecto a los deberes establecidos por la legislación urbanística o a los exigibles por actos de ejecución derivados de la misma. La nueva persona titular de la propiedad queda subrogada en los derechos y deberes en el lugar y puesto de la anterior persona propietaria asumidas por ésta frente a la administración competente o ante las Entidades Urbanísticas colaboradoras, en los términos referidos en la legislación básica del estado.”

Por tales razones, en relación con la transmisión de las licencias el ordenamiento no suele establecer trabas o condiciones a la misma, más allá de la mera comunicación para constancia, acto a partir del cual el transmitente quedará

---

exento de toda responsabilidad. A este respecto, el artículo 13.1 del RSCL reconoce esa transmisibilidad de las licencias de naturaleza real: *"1. 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."* El apartado 2 del mismo precepto, regula de manera distinta la transmisión si la licencia obedeciera a condiciones personales: *"2. Las licencias concernientes a las cualidades de un sujeto o al ejercicio de actividades sobre bienes de dominio público serán o no transmisibles, según se prevea reglamentariamente o, en su defecto, al otorgarlas."* Y el apartado 3 impide la transmisibilidad de la licencias con "numeros clausus": *"3. No serán transmisibles las licencias cuando el número de las otorgables fuere limitado."*

Ese mismo criterio es el que ha seguido el legislador sectorial extremeño medioambiental y urbanístico. Tratándose de una licencia urbanística, tal y como se ha visto que es la licencia de primera ocupación, su transmisión se regula en los artículos 163 y 164 de la LOTUS. El apartado 1.c) del primero de los preceptos citados establece que *"c) Asimismo, quedan sujetos al régimen de comunicación previa las transmisiones de cualesquiera licencias urbanísticas y el cambio de titularidad de actividades comerciales y de servicios a los que no resulte exigible la obtención de licencia previa."* Por último, el apartado 9 del artículo 164 regula el procedimiento en los siguientes términos: *"9. En los supuestos de transmisibilidad de licencias urbanísticas el único requisito de la misma es que sea comunicada por escrito a la Administración concedente, bien por la persona transmitente o bien la nueva titular. La ausencia de tal comunicación no afectará a la eficacia de la transmisión efectuada ni a la vigencia de la propia licencia, aunque en tal caso ambos quedarán sujetos de forma solidaria a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación objeto de licencia transmitida."*

5º. En vista de cuanto antecede se elevan al Ayuntamiento las siguientes

#### **4. CONCLUSIONES:**

1. No existe problema alguno para el cambio de titularidad de la licencia de primera ocupación de las instalaciones destinadas a explotación porcina intensiva en las parcelas \_\_ y \_\_ del polígono \_\_ del TM de \_\_\_\_\_.

2. Para el caso de que aun no se hubiera otorgado la licencia bastará con que los herederos comuniquen al Ayuntamiento el fallecimiento y su subrogación en el procedimiento instado por el causante, procediendo en tal caso que el Ayuntamiento otorgue la licencia a favor de los mismos o a favor del que entre ellos hubieran designado conforme a lo dispuesto en el artículo 1058 del CC, previo el cumplimiento de los requisitos legales establecidos.
3. Si ya se ha otorgado la licencia de primera ocupación a favor de la persona fallecida, bastará con que los herederos o, en su caso, el heredero lo comuniquen al Ayuntamiento, momento a partir del cual resultarán titulares o titular, respectivamente, de la misma sin más trámite, ello sin perjuicio de que, conforme al artículo 166.2 de la LOTUS, el Ayuntamiento opte por expedir a favor de los interesados un documento de toma de conocimiento.

Este es el informe de la Oficialía Mayor en relación con el asunto de referencia, con efectos meramente ilustrativos y no vinculantes para con lo solicitado por el Ayuntamiento de \_\_\_\_\_, advirtiéndose expresamente que su contenido no pretende, en modo alguno, sustituir o suplir el contenido de aquellos otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente, y en su caso, se deban emitir para la válida adopción de acuerdos, motivo por el cual se somete este informe a cualesquiera otro mejor fundado en Derecho.

En Badajoz, 2022