

**ASUNTO: URBANISMO**

Cambio de titular de una licencia de obras y ejecución parcial

94/11

FD

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 _____ de 2010, tiene entrada en este Servicio escrito del Ayuntamiento de _____, en relación con el escrito presentada por CONSTRUCCIONES _____, S.A., sobre solicitud de cambio de titularidad de la licencia concedida a PROMOCIONES _____, S.L., para la construcción de ____ viviendas, y la ejecución parcial de una separata de una vivienda, y mediante el que se solicita informe jurídico para “... la concesión de la mencionada solicitud.”
- Junto con la petición de informe se acompaña la documentación que se reseña a continuación:
 - Copia del expediente de la licencia comprensivo de la solicitud, presentada con fecha _____ 2006, Resolución de _____ 2007, por la que se acuerda la concesión de la licencia y resguardo de la notificación realizada por el servicio de correos, con fecha _____ 2007.
 - Copia del escrito presentado por D _____, en representación de CONTRUCCIONES _____, S.A., mediante el que solicita el cambio de titular de la licencia y la cencesión de “... una separata de dicha licencia para la construcción de 1ª fase: __ vivienda, del proyecto de ____ viviendas adosadas en la C/ _____”.



II. LEGISLACIÓN APLICABLE.

- Constitución Española de 1978 (CE).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- Texto Refundido de la Ley de 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 (LSOTEX), modificada por la modificada por la Ley 9/2010, de 18 de octubre, y por la Ley 12/2010, de 16 de noviembre, de Impulso al Nacimiento y Consolidación de Empresas en la Comunidad Autónoma de Extremadura (LINCE).
- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por el Decreto de 17 de junio de 1955 (RSCL).

III. FONDO DEL ASUNTO.

1º. Las licencias urbanísticas están concebidas como un medio o expediente técnico para el control e intervención previa de la actividad urbanística por parte de la administración municipal, según se desprende del contenido de los artículos 8.1.b) del TRLR y 175 de la LSOTEX, 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, nota abundantemente glosada por la jurisprudencia, por todas ellas la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de junio de 1997 que recoge la siguiente doctrina: *“La licencia urbanística es un simple acto administrativo declarativo de derechos que se traduce en una autorización para llevar a cabo una obra o actividad, a través de un control previo de la actuación proyectada por el administrado, para verificar y comprobar si se ajusta o no a las exigencias del interés público plasmado en la ordenación urbanística vigente. Dado el carácter rigurosamente reglado de las licencias, necesariamente ha de otorgarse o denegarse, en su caso, según que la actuación pretendida se adapte o no a la ordenación urbanística aplicable.”*

Consecuencia de ese carácter reglado es la nota de transmisibilidad de las licencias, porque lo que se autoriza es precisamente esa actividad (con independencia de las cualidades personales del eventual peticionario) no la titularidad, que puede obtenerse por un simple traspaso en el caso de que fuera necesario. La transmisibilidad de la licencia urbanística está expresamente recogida en el artículo 13 del RSCL *“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.”* A mayor abundamiento, se deduce del contenido del artículo 19.1 del TRLR *“1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda*



subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, ...” y, en términos similares, el artículo 15 de la LSOTEX “La enajenación del suelo y las construcciones no modifica la situación jurídica de su titular definida por esta Ley y, en virtud de ella, por los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística y los actos que los ejecuten o apliquen, quedando el adquirente legalmente subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario, en particular por lo que respecta a los compromisos de urbanización y edificación, ...”

Por tanto, no es preciso la adopción de acto o acuerdo de clase alguna para la transmisión de la licencia, bastando con el mero traspaso entre los particulares, traspaso que, como se ha visto visto, se va a producir de manera automática por aplicación de lo dispuesto en los preceptos citados anteriormente, por lo que bastará a todos los efectos la comunicación a la Administración y, en tal sentido, debe ser entendido el escrito elevado al Ayuntamiento, que se documenta además con copia de la escritura pública en la que se transmiten, a favor de CONSTRUCCIONES _____, S.A., los terrenos sobre los que se asentarán las edificaciones autorizadas.

2º. Por lo que respecta a la posibilidad de “conceder una separata de la licencia”, parece oportuno que, antes de abordar la cuentación de la ejecución parcial, se analice el contenido de la licencia, con el fin de fijar su estado. Tal aspecto está regulado en el artículo 6.d) del TRLS que reconoce el derecho del propietario a realizar en sus terrenos la edificación permitida siempre que se lleven a cabo en el tiempo previsto por la ordenación territorial y urbanística y de conformidad con la legislación aplicable, que está recogida en el artículo 182.1 de la LSOTEX “..., *las licencias incluirán entre sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el período máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras o los trabajos por causa imputable a su promotor ...*” Recogiendo ese mandato la Licencia otorgada mediante Resolución de _____2007, contiene las siguientes previsiones:

“SEGUNDA: En virtud de lo establecido en el Art. 182 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Terriotrial de Extremadura, se establecen los plazos siguientes:

INICIO DE LAS OBRAS: Tres meses a partir de la recpción de la notificación del otorgamiento de la licencia.

SUSPENSIÓN DE LAS OBRAS: las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a un mes, ni acumuladamente por tiempo superior al 20% del total previsto.

FINAL DE OBRAS: Quince meses a partir de la notificación del otorgamiento de la licencia.

Se advierte al propietario de las obras que el derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados anteriormente.”

De los antecedentes se deduce que el plazo de inicio ha debido ser cumplido. Por lo que respecta al plazo de finalización de las obras, concluyó el día ___ de junio de 2008 (quince meses contados a partir de la notificación, que se realizó el ____/2007). Este plazo podría ampliarse como máximo en tres meses (el 20 por 100 de quince meses, que es el plazo máximo de ejecución), lo que situaría la fecha tope para la finalización de las obras en el 20 de septiembre de 2008. Por tanto, debemos concluir que a estas alturas o, si se prefiere, a la fecha de presentación de la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, el derecho está extinguido, tal y como se le advierte al propietario de las obras en la Resolución de concesión, por lo que no procede que el Ayuntamiento acceda a “conceder una separata de la licencia”.



No obstante, no parece que a primera vista haya inconveniente alguno para que el promotor pueda obtener una licencia que ampare la ejecución de una sola vivienda, para ello debe presentar una nueva solicitud, aportando con tal finalidad la documentación que resulte precisa.

Este es el informe del Servicio de Asesoramiento y Asistencia Jurídica, Económica y Contable – Oficialía Mayor, en relación con el asunto de referencia, con efectos meramente ilustrativos y no vinculantes para el Ayuntamiento de _____, que en uso de sus competencias y de la autonomía reconocida constitucionalmente, resolverá lo pertinente.

Badajoz, marzo de 2011.