



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de....., mediante escrito de fecha 24 de enero pasado, registrado de entrada en Diputación el día 26 de febrero, solicita de este Departamento de Asistencia a Municipios la colaboración necesaria para determinar cómo debería proceder el Ayuntamiento en relación con la solicitud de revisión de un acto de concesión de licencia de obras formulada por la propia empresa beneficiaria, así como respecto de la solicitud de rehabilitación de una segunda licencia concedida en su día a otra empresa para la ejecución de las mismas obras amparadas por la primera, cuya concesión ha sido objeto, no obstante, de la tramitación de un procedimiento de declaración de caducidad.

Con dicha finalidad, la primera autoridad municipal, junto con el referido escrito de petición de colaboración, en el que, a modo de antecedentes, nos refiere de forma resumida una cronología de los hechos considerados más relevantes para nuestra labor, nos remite también sendas copias de los documentos que ha estimado más importantes para el estudio de la cuestión planteada. Entre ellos, cabe destacar las respectivas solicitudes formuladas por las empresas interesadas en la resolución de las dos cuestiones básicas planteadas, esto es, la revisión de un acto de concesión de licencia de obras y la rehabilitación de otro de las mismas características cuya declaración de caducidad ya ha sido decretada.

Pues bien, una vez analizada la deslavazada e incompleta documentación remitida, en especial, las solicitudes de las empresas que han motivado la consulta, y estudiada asimismo la legislación que consideramos de aplicación al caso, que en su momento se citará, se procede a emitir el siguiente,



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



INFORME

PRIMERO

Lo que el Ayuntamiento quiere saber, por una parte, es cómo debe proceder ante la solicitud de revisión de una licencia de obras previamente concedida al propio solicitante de la revisión y, por otra, qué respuesta debería dar a la petición de rehabilitación de la otra licencia de obras tras la declaración de su caducidad. Por tanto, comenzaremos abordando, en primer lugar, el régimen jurídico aplicable respecto de la vigencia temporal de las licencias de obras, sus posibles prórrogas y el mecanismo de su rehabilitación, para, finalmente, abordar la otra cuestión relativa a la petición de revisión del acto de concesión de la licencia solicitada en último lugar y ver en qué medida estaría justificada la petición formulada, contemplada ésta desde el particular y concreto supuesto de hecho en que ha sido planteada.

Pues bien, de acuerdo con el plan trazado cabe empezar recordando que si bien el marco de referencia de la regulación de la iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de las licencias de obras debería ser el establecido en las propias Ordenanzas municipales, en defecto de éstas, deberá aplicarse con carácter supletorio lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU, en adelante), aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU, en adelante), aprobado por el Decreto 34/2011, de 16 de abril, de acuerdo con lo dispuesto, respectivamente, en sus artículos 161.1 y 27.2.

Desconocemos si el Ayuntamiento de....., tiene o no regulada la referida materia en una Ordenanza municipal, por lo que, ante la más que probable ausencia de



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



una específica regulación municipal, se aplicará lo dispuesto en los artículos 167.1 del TRLOTAU y 36.1 del RDU. En dichos preceptos, bajo las rúbricas de contenido y plazos de vigencia de las licencias de obras, respectivamente, y como expresión mínima de las determinaciones que deben contener las licencias urbanísticas de obras, se hace referencia a los plazos de iniciación de las obras, plazo máximo de ejecución y el periodo máximo en que pueden éstas estar interrumpidas por causas imputables al promotor de las mismas. No obstante, y para el caso de que dichos plazos no estuvieran previstos expresamente en las licencias, ambos preceptos señalan, a continuación, los siguientes: *"a) Tres meses contados a partir de la recepción de la notificación de la concesión de licencia para iniciar las obras; b) Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a 1 mes, ni acumuladamente más del 20% del tiempo total previsto para la ejecución de la obra; c) El plazo final de duración será el previsto en proyecto presentado ante la Administración, contado a partir de la finalización de los tres meses que tiene el promotor para iniciar la obra. Si no figurase plazo en el proyecto, será de quince meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia"*.

Así pues, una vez concedida licencia de obras, su destinatario deberá cumplir los distintos plazos establecidos en la propia licencia o, en su defecto, en los citados preceptos legales, teniendo derecho, igualmente, salvo en los supuestos previstos en el artículo 162.2¹ del TRLOTAU, *"(...) a la obtención automática de una prórroga de*

¹ 2. Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento prevalente o de la innovación del vigente al tiempo de aquéllas y las obras no hayan aún concluido, el Municipio y, en caso de inactividad de éste, el órgano autonómico competente:

a) Declarará, motivadamente, la disconformidad y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos por plazo que no puede ser superior a cuatro meses.

b) Dentro del período de vigencia de la medida cautelar y previa audiencia del interesado, revocará la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose pueden ser terminadas o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



cualquiera de los plazos indicados en los apartados anteriores, cuando la paralización se deba a causas no imputables al promotor de la obra, por un período no superior a la mitad del plazo inicial". Por su parte, el municipio podrá, a su vez, "(...) ampliar el plazo cuando entienda que se encuentra suficientemente garantizada la terminación de la obra en el plazo que se concede", según los términos establecidos en el apartado 3 del citado precepto reglamentario, el cual termina reiterando que, en todo caso, "(...) la licencia prorrogada deberá ser conforme con la ordenación vigente al tiempo de la concesión de la prórroga".

Según se desprende de la información proporcionada, el Ayuntamiento, tras considerar incumplido alguno de los plazos anteriores, incoó, tramitó y resolvió, al amparo de lo dispuesto en el artículo 37 del RDU, el oportuno expediente de declaración de caducidad de la primera licencia concedida en su día para la ejecución de las obras, sin que, por lo que parece, la empresa beneficiaria de la concesión cuestionara en ningún momento el referido expediente, que por tanto debe considerarse firme a todos los efectos.

Y es precisamente en tales circunstancias que la empresa titular de la antigua licencia solicita ahora su rehabilitación, en base a lo dispuesto en el artículo 167.4² del TRLOTAU. Sin embargo, puesto el precepto citado en conexión con el contenido del apartado 3³ anterior del mencionado artículo legal, dada la evidente unidad de sentido

² 4. Con las mismas garantías el Municipio, siempre que no proceda otra modalidad de edificación, podrá acordar la rehabilitación de la licencia caducada que, sin embargo, podrá dar lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación por concesión de licencia.

³ 3. El propietario podrá pedir la ampliación de los plazos de la licencia, que será preceptiva si la paralización se debe a causas no imputables al promotor de la obra. En otro caso, el Municipio podrá ampliar el plazo cuando entienda que se encuentra suficientemente garantizada la terminación de la obra en el plazo que se concede.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



existente entre ambos, lo primero que se deduce de la regulación establecida en ellos, respecto de la activación del mecanismo de la rehabilitación de las licencias caducadas, es que se trata de una facultad reservada exclusivamente al "*propietario*" de las obras o del terreno sobre el que se va a edificar.

Ahora bien, en el supuesto sometido a nuestra consideración, la empresa solicitante, en el mismo escrito en que solicita la referida rehabilitación, afirma también haber puesto en conocimiento de la Administración municipal la transmisión en su día de la licencia de obras caducada; luego, en base a lo afirmado por la propia parte interesada, no puede reconocérsele siquiera la facultad de ejercitar ahora la petición de rehabilitación de una licencia que, si bien estuvo durante cierto tiempo en su ámbito privado de disposición y uso, desde el mismo momento en que se formalizó la transmisión quedaron fuera de él el ejercicio de los derechos y facultades inherentes a aquélla. Razón por la cual entendemos que debe ser desestimada la petición.

SEGUNDO

En cuanto a la segunda de las cuestiones enunciadas, es oportuno comenzar recordando que, aun cuando al amparo de lo dispuesto en el artículo 102.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los interesados en la anulación de un acto administrativo dictado por una Administración pueden solicitar de ésta la adopción de un acuerdo en tal sentido, una vez que el acto en cuestión haya puesto fin a la vía administrativa o no haya sido recurrido en plazo, dicho procedimiento de revisión solo es admisible, en primer lugar, cuando se dé alguno de los supuestos previstos en el artículo 62.1 del propio texto legal, y, en segundo lugar, que los interesados no ostentan derecho alguno respecto de la tramitación del expediente de revisión, pues corresponde en exclusiva a la Administración decidir sobre la misma y su resolución en función de lo que diga al respecto el pertinente órgano consultivo.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



En el escrito de petición de revisión del acto de concesión de la licencia en ningún momento se alude a que se haya conculcado alguno de los supuestos previstos en el citado artículo 62.1, sino que más bien se alude a otros posibles problemas que, con ocasión de la concesión de la nueva licencia de obras, se le podrían generar al solicitante, como pueden ser la obligación de contratar un seguro decenal de la construcción o el cumplimiento de otras exigencias derivadas del nuevo Código Técnico de la Edificación. Por lo tanto, debe rechazarse de plano la referida solicitud de revisión, además de por los motivos expuestos, en virtud también de la aplicación del principio de que nadie puede ir contra sus propios actos, y es obvio que si el Ayuntamiento concedió la licencia es porque la empresa en cuestión la solicitó expresamente, tras comunicar el cambio de titularidad de las parcelas sobre las que se ejecutarían las obras.

Por otro lado, aun cuando el expediente de declaración de caducidad de la licencia no estaba concluido en la fecha de solicitud de la nueva licencia objeto de revisión, es evidente que se trata de un hecho meramente circunstancial, que no puede ser invocado ahora por la empresa como un elemento más de justificación de su petición, en primer lugar, porque al solicitar la licencia actuó como si el expediente en cuestión ya se hubiera resuelto de hecho y, en segundo lugar, porque era evidente que los plazos para decretar la caducidad habían transcurrido con creces.

Finalmente, debe ser rechazada también la alegación consistente en la aparición de posibles problemas derivados de la aplicación de una nueva regulación urbanística o técnica en el momento de concesión de la nueva licencia, en virtud de lo dispuesto en el artículo 36.3 del RDU, *"En todo caso, la licencia prorrogada deberá ser conforme con la ordenación vigente al tiempo de la concesión de la prórroga"*.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



Es cuanto me corresponde informar al respecto, advirtiendo expresamente a los destinatarios del presente Informe que las opiniones vertidas en el mismo se someten a cualesquiera otras mejor fundadas en derecho, ya que no pretenden en modo alguno sustituir o suplir el contenido de aquellos otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente deban emitirse para la válida adopción de los acuerdos.

Toledo, 10 de marzo de 2014