

CONSULTA URBANÍSTICA 36/2001

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CIUDAD LINEAL

FECHA: 11 de junio de 2001. (455)

ASUNTO: OBRA: AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se solicita Licencia Única para obras y actividad-instalación en el local de referencia, las obras tienen por objeto la ampliación de una ventana del local de 1 m, a 2,50 mts.

El local forma parte de la fachada principal y los vecinos se oponen por entender que necesita autorización de la Comunidad de Propietarios, dicha oposición está acreditada en el expediente.

Los Servicios Técnicos de esta Junta Municipal entienden que las obras solicitadas están permitidas por las Normas Urbanísticas y que debe de concederse la licencia única, mostrando la Sección Jurídica discrepancias del anterior criterio técnico dado el "carácter real" que tienen las licencias urbanísticas, la imposibilidad material o física de que la autorización produjera efecto alguno para el peticionario, al carecer de autorización unánime de la Comunidad de Propietarios y el posible perjuicio que se pudiera irrogarse a terceros si se concede la misma.

Es por tanto, que se somete el presente asunto a su consideración y superior criterio a los efectos oportunos.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el Jefe de Sección de Asuntos Generales y Recursos de la Junta Municipal del Distrito de Ciudad Lineal, se informa lo siguiente:

La licencia urbanística, según reiterada jurisprudencia, se puede definir como un acto administrativo de autorización por cuya virtud se lleva a cabo un control previo de la actuación proyectada por el administrado, verificando si se ajusta o no a las exigencias del interés público urbanístico tal como han quedado plasmadas en la ordenación vigente.

En consecuencia, la Administración no es libre en esta materia para decidir si otorga o no una licencia, dado que su competencia es reglada y debe acomodarse a la normativa legal. La licencia constituye un acto debido, en cuanto

que necesariamente “debe” otorgarse o denegarse según que la actuación pretendida se adapte o no a la ordenación aplicable.

Es objeto de la licencia, de conformidad con lo dispuesto en el art. 8.1 de la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico (en adelante OTLCU), *comprobar, por parte de la Administración municipal, que la actividad de los administrados se adecua a la normativa urbanística*, adecuación que en el presente caso, según han informado los servicios técnicos de la Junta, existe.

Por otra parte, el art. 6 de la OTLCU, tomando como base lo establecido en los arts. 10 y 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, dispone:

1. *Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.*
2. *Producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.*
3. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

Por todo lo expuesto, se entiende que, si la solicitud de licencia cumple todos los requisitos exigidos en la normativa aplicable, procedería el otorgamiento de la licencia urbanística.