

CONSULTA URBANÍSTICA 65/2001

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SALAMANCA

FECHA: 17 de octubre de 2001. (683)

ASUNTO: SOLICITUD INFORME SOBRE JURISPRUDENCIA RELATIVA A LICENCIAS DE OBRAS

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se ha solicitado licencia única de obras de rehabilitación, reestructuración y de ampliación de actividad de garaje. Dichas obras afectan a elementos comunes de la finca afectada, existiendo oposición a su tramitación y concesión por parte de la Comunidad de Propietarios, quienes alegan la existencia de jurisprudencia que obliga a la Administración a abstenerse de tramitar las licencias cuando tenga conocimiento de aquellas irregularidades. Asimismo, la licencia la solicita una persona que no es propietaria del local para el que la solicita.

Por todo ello, se pide informe sobre si existe la citada jurisprudencia y en caso afirmativo si se debería denegar la licencia solicitada en base a dicha jurisprudencia, teniendo en cuenta que según el art. 6.1. de la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, "las licencias se otorgarán salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros".

INFORME:

Vista la consulta formulada por la Jefa de Oficina de la Junta Municipal del Distrito de Salamanca, que ha tenido entrada en este departamento el día 18 de diciembre de 2001, se informa lo siguiente:

En dicha consulta se plantean dos cuestiones :

- 1º.- Existencia de jurisprudencia sobre la obligación de los Ayuntamientos de denegar una licencia urbanística cuando las obras que se pretenden realizar afecten a elementos comunes de la finca.
- 2º.- Posibilidad de que la persona que solicita una licencia urbanística no sea propietaria del local objeto de dicha licencia.

1º JURISPRUDENCIA SOBRE LA OBLIGACIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS DE DENEGAR UNA LICENCIA URBANÍSTICA SI LAS OBRAS AFECTAN A ELEMENTOS COMUNES DE LA FINCA.

1.1 SENTENCIAS SOBRE LA NATURALEZA REGLADA DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

El Ayuntamiento al decidir acerca del otorgamiento de una licencia urbanística realiza una actividad reglada, debiendo acomodarse a la normativa aplicable. Ello se ha puesto de manifiesto en diversas sentencias dictadas por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo. Así la dictada el **4 de abril de 1991 (RJ 1991/3286)**, dispone lo siguiente:

“La licencia urbanística es 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 tal como han quedado plasmadas en la ordenación vigente: si es ésta la que determina el contenido del derecho de propiedad -art. 76 del Texto Refundido ([RCL 1976\1192](#) y ApNDL 1975-85, 13889)- es claro que este derecho ha de ejercitarse «dentro de los límites y con cumplimiento de los deberes» establecidos por el ordenamiento urbanístico. Licencia la examinada de naturaleza rigurosamente reglada, 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” -art. 178.2 del Texto Refundido-

En este sentido existe una muy reiterada jurisprudencia -sentencias de 19 de enero de 1987 ([RJ 1987\1775](#)), 8 de julio, 22 de septiembre, 16 de octubre y 13 de noviembre de 1989 ([RJ 1989\5592](#) , [RJ 1989\6609](#) , [RJ 1989\7366](#) y [RJ 1989\8186](#)), 29 de enero y 19 de febrero de 1990 ([RJ 1990\356](#) y [RJ 1990\1322](#)), 2 de marzo de 1991 ([RJ 1991\1968](#)), etc.-.”

1.2 SENTENCIAS SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE A LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Si todo acto administrativo debe ajustarse al ordenamiento jurídico, el específico al que debe ajustarse una licencia es el que regula la ordenación urbanística. Por tanto, una licencia urbanística no puede denegarse por consideraciones de índole distinta ni podrá utilizarse la potestad interventora de la administración en esta materia para satisfacer fines diferentes. En este sentido se ha pronunciado durante años, con carácter general (más adelante se verán las excepciones), la **Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo**. Asimismo, la **Sala de lo Civil** de dicho Tribunal ha señalado que a efectos civiles resulta irrelevante que las obras se hayan ejecutado bajo la cobertura de la correspondiente licencia administrativa (sentencia de fecha 14 de julio de 1992, [\[RJ 1992\6292\]](#)) y que el particular perjudicado conserva sus acciones civiles contra quien le perjudique en

el terreno estrictamente privado, tenga éste licencia administrativa o no (sentencia de 30 de mayo de 1997 [[RJ 1997\4331](#)] y SSTs 3 de diciembre de 1987 [[RJ 1987\9176](#)] y 16 de enero de 1989 [[RJ 1989\101](#)]).

a). JURISPRUDENCIA DE LA JURISDICCIÓN CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA.

Sentencia dictada el 4-10-1983 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (RJ 1983\5827):

*“CONSIDERANDO: Que es doctrina reiterada en constantes sentencias de este Alto Tribunal, la de que **el acto de concesión de una licencia municipal de edificación es una actividad eminentemente reglada con la que se pretende controlar si el ejercicio de las facultades dominicales del particular se ajustan a las disposiciones que lo encauzan y regulan en interés público en los aspectos urbanísticos, higiénico y ornamental, y otras de clara relación con el bien general**; disposiciones a que los Ayuntamientos habrán de ajustarse en el doble sentido de denegar las licencias a que tales disposiciones se opongan y tener que conceder las que a las mismas se acomoden -S. de 9 mayo 1970 ([RJ 1970\2623](#))-, **debiendo por tanto descansar las motivaciones de los Acuerdos de los Ayuntamientos para denegar una licencia de construcción en criterios de ordenación urbana, al margen de cualquier fin de defensa de intereses privados o públicos por muy respetables que puedan ser, ya que nunca debe ser obstáculo para la concesión de este tipo de licencias el oponerse a intereses patrimoniales ni siquiera en el supuesto de que su titular sea el llamado a concederlas -S. de 5 febrero 1975 ([RJ 1975\935](#))”.***

Sentencia dictada el 25-5-1984 por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo (RJ 1984\446):

*“...La licencia a que alude el art. 179 de la Ley del Suelo ([RCL 1976\1192](#) y NDL 30298) **no es un título atributivo ni cognoscitivo de propiedad, es pura y simplemente, el reconocimiento oficial de que la obra proyectada se adapta al régimen urbanístico aplicable, y su otorgamiento compete al Ayuntamiento, sin interferencia alguna, puesto que no está probado que el caso debatido sea de aquellos supuestos excepcionales en que la propia Ley del Suelo dispone otra cosa”.***

*“...Conforme a lo antes dicho sobre naturaleza y competencia respecto de la licencia municipal, **su concesión se entiende sin perjuicio del derecho de propiedad y dejando a salvo el derecho de terceros, y, no requiere una previa justificación documental de carácter absoluto, y así la creencia de que alguna persona privada o algún sector de la Administración pública pueda ostentar algún derecho***

de propiedad no es causa válida de denegación del acto solicitado ni es función propia de la licencia municipal la de servir a modo de gestión oficiosa de intereses ajenos, que, en su caso y por los medios procedentes, podrían ser hechos valer por quien corresponda y ante la Jurisdicción que sea procedente,...

Sentencia dictada el 19-11-1984 por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo (RJ 1984\6223):

“...Es evidente que la licencia municipal para realizar dichas obras de cerramiento no confiere, ni otorga tal derecho ni otro alguno, ni interfiere o altera las relaciones jurídico-privadas existentes, debiéndose limitar a constatar si en el ordenamiento administrativo existe algún precepto que imponga el cometido del interés particular u otras superiores de orden público; por lo demás, tales autorizaciones o licencias han de entenderse necesariamente como otorgadas siempre salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero -art. 12.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955 ([RCL 1956\85](#) y NDL 22516)-, y corresponde naturalmente su otorgamiento a la autoridad municipal, como manifestación de sus atribuciones generales sobre gestión urbanística o policía de construcción -art. 101.2, a) de la Ley de Régimen Local ([RCL 1956\74](#) , 101 y NDL 611) y 179 del Texto refundido de la Ley del Suelo ([RCL 1976\1192](#) y NDL 30298) Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de junio de 1977 ([RJ 1977\3501](#))-

CONSIDERANDO: Que no correspondiendo al orden jurisdiccional contencioso-administrativo -art. 2, a) de la Ley Jurisdiccional Contencioso-Administrativa-, las cuestiones de índole civil, la oposición articulada por la Corporación local demandada sobre el no reconocimiento de la propiedad de la actora, sobre la parcela 44, entendiéndose ser propiedad del Ayuntamiento de Picasent, no puede ser objeto de debate en este litigio, ni servir de obstáculo para el derecho invocado por la actora en cuanto a obtener la licencia para el vallado solicitado, si bien aquélla debe otorgarse, sin perjuicio de tercero y del posible ejercicio de acciones sobre la titularidad real de la mencionada parcela.

CONSIDERANDO: Que en cuanto a la falta de justificación por parte de Doña Celestina G. C. de la propiedad de las parcelas que solicita licencia municipal para vallar, motivo en que descansa fundamentalmente el acuerdo denegatorio de dicha licencia, de tener en cuenta es que el acto de concesión de una licencia municipal de construcción, es una actividad eminentemente reglada, con la que se pretende «controlar si el ejercicio de las facultades dominicales del particular se ajustan a las disposiciones que lo encauzan y regulan en interés público en los aspectos urbanísticos, higiénico y ornamental y otras de clara relación con el bien general, disposiciones a que los ayuntamientos habrán de ajustarse en el doble

sentido de denegar las licencias a que tales disposiciones se opongan y tener que conceder las que a las mismas se acomoden» -S. de 9 de mayo de 1970 ([RJ 1970\2623](#))-, descansando por tanto las motivaciones de los acuerdos de los ayuntamientos para denegar una licencia de construcción en criterios de ordenación urbana, al margen de cualquier fin de defensa de intereses privados por muy respetables que sean, ya que **nunca sería obstáculo para la concesión de este tipo de licencias el oponerse a intereses patrimoniales ni siquiera en el supuesto que su titular sea el llamado a concederlas** -SS. de 5 de febrero de 1975 ([RJ 1975\935](#)) y 4 de octubre de 1983 ([RJ 1983\5827](#))”.

“La actividad municipal en la materia de concesión de licencias municipales no es discrecional, sino **reglada**, y por tanto la autorización debe concederse cuando la obra se ajusta a las alineaciones y condiciones establecidas por el Plan de Ordenación Urbana y las Ordenanzas en vigor, sin que sea posible ponderar otros motivos, ni aun siquiera el eventual conflicto entre la titularidad del peticionario respecto a la finca y el carácter de bien patrimonial o de uso público que el Ayuntamiento le atribuye, pues de no ser así, la Corporación Municipal utilizaría como medio de defensa de su patrimonio una potestad que le está concedida para la gestión urbanística”.

Sentencia dictada el 15-12-1989 por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo (RJ 1989\9210):

“SEGUNDO.-Una reiterada y constante jurisprudencia ha venido proclamando, insistentemente que **las licencias municipales no son actos discrecionales, sino reglados; que no sólo es reglado el acto de la concesión, sino también el contenido de los mismos; y que la licencia, como técnica de control de una determinada normativa no puede desnaturalizarse y convertirse en medio de conseguir, fuera de los cauces legítimos, un objetivo distinto; que, en definitiva, la licencia debe ser concedida o denegada en función de la legalidad vigente, sin que puedan exigirse otros requisitos ni condicionamientos distintos de los que aparezcan autorizados por dicha legalidad** -Sentencias de 3 de enero de 1975 ([RJ 1975\1](#)); 19 de enero de 1976 ([RJ 1976\559](#)); 19 de junio de 1979 ([RJ 1979\2958](#)); 18 de enero de 1980 ([RJ 1980\231](#)); 14 de mayo y 15 de junio de 1981 ([RJ 1981\2069](#) y [RJ 1981\2924](#)).»

b) JURISPRUDENCIA DE LA JURISDICCIÓN CIVIL.

1.-Sentencias del Tribunal Supremo

Sentencia dictada el 16-1-89 por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (RJ 1989\101):

“El acatamiento y observancia de las normas administrativas no colocan al obligado al abrigo de la correspondiente acción civil de los perjudicados o interesados en orden a sus derechos subjetivos lesionados, puesto que si aquéllas contemplan intereses públicos sociales, ésta resguarda el interés privado exigiendo, en todo caso, el resarcimiento del daño y en su caso la adopción de medidas para evitarlo o ponerle fin a ambos aspectos competencia de la jurisdicción del orden civil”.

Sentencia dictada el 14-7-92 por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (RJ 1992\6292):

“...La cubrición de la terraza de su piso, último del edificio, por cierres de aluminio y bronce; ha alterado de forma notoria la configuración y estado exterior del edificio según la Sala «a quo», criterio que esta Sala comparte, pese a la licencia administrativa para hacerlo, pues ello no priva a la jurisdicción civil de entender de la cuestión suscitada entre el propietario autorizado y la Comunidad, ya que tal licencia es operante a otros fines, no sirve para dirimir conflictos de esta naturaleza”.

2.-Resoluciones de las Audiencias Provinciales

Sentencia dictada el 14-7-97 por la Audiencia Provincial de Tarragona (AC 1997\1582):

“PRIMERO.-Se reitera, en primer lugar, por la parte apelante la excepción de incompetencia de la jurisdicción civil para conocer del presente litigio, con fundamento en que la cuestión debatida se centra en determinar la valoración de normas urbanísticas que se circunscriben al ámbito contencioso-administrativo, aduciendo que la obra cuya demolición se solicita contó con la preceptiva licencia administrativa y se ajusta a la legalidad urbanística. **La doctrina jurisprudencial viene señalando que será competente la jurisdicción contencioso-administrativa cuando la cuestión debatida sea de naturaleza estrictamente administrativa; y en materia urbanística, cuando el litigio descansa todo él sobre la constatación de la existencia o no de presuntas infracciones de tal índole, pero no si se trata de problemas relativos a la protección de derechos de naturaleza privada** (STS 9 noviembre 1988 [[RJ 1988\8426](#)], entre otras). Proclamando en tales supuestos la competencia exclusiva de la jurisdicción civil, con independencia de la existencia de licencia administrativa, en base a la consideración de que las licencias producen efectos entre el administrado y la Administración, pero no alteran las

situaciones jurídicas privadas entre aquél y las demás personas, conforme a la regulación contenida en los arts. 10 y 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales ([RCL 1956\85](#) y NDL 22516), según los cuales las licencias no alteran las situaciones jurídicas privadas y se entienden siempre otorgadas «salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero» (SSTS 17 marzo 1981 [[RJ 1981\1009](#)], 3 diciembre 1987 [[RJ 1987\9176](#)] y 20 marzo 1989 [[RJ 1989\2187](#)]). Controvertida en el presente la viabilidad de las obras de ampliación llevadas a cabo por los demandados en la vivienda de su propiedad, de construcción pareada con la perteneciente a los actores, derivada de la modificación que tales obras representan respecto de la unidad arquitectónica formada por ambas edificaciones, **no cabe duda de que la demanda va dirigida a la defensa de derechos privados cuyo examen corresponde a la jurisdicción civil**, como así lo entendió el órgano de instancia; procediendo desestimar este primer motivo de impugnación”.

Sentencia dictada el 25-9-99 por la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (AC 1999\7098):

“SEGUNDO.- Entrando al fondo del asunto, ninguno de los argumentos de la recurrente puede prosperar:

A) Las obras realizadas por el demandado afectan sin duda a la estructura exterior del edificio, en cuanto a su configuración o aspecto original. Es indiferente que, con anterioridad, se hayan hecho por otros co-propietarios otras obras con igual resultado, que no son objeto de este pleito.

B) Como consecuencia, era preceptiva la autorización de la junta de propietarios, por unanimidad (art. 16.1º en relación con el art. 7 de la LPH [[RCL 1960\1042](#) y NDL 24990])

E) Finalmente, la licencia municipal es, como se dice en la Sentencia recurrida, irrelevante a los efectos del asunto enjuiciado, pues su otorgamiento sólo implica que las obras son factibles desde el punto de vista administrativo urbanístico”.

Sentencia dictada el 1-10-99 por la Audiencia Provincial de Alicante (AC 1999\8716):

“SEGUNDO.- Expuesto lo que antecede, no puede la Sala compartir la conclusión desestimatoria que se razona en el Fundamento de Derecho Tercero, «in fine», basada en la obtención por el demandado de permiso tanto de la Comunidad como del Ayuntamiento, sin causar perjuicio al edificio, ya que de un lado la obtención de la preceptiva licencia municipal de obras nada afecta a la cuestión que aquí se debate, y de

otro se deja inaplicado lo dispuesto en los artículos 7 y 16.1 de la antigua Ley de Propiedad Horizontal ([RCL 1960\1042](#) y NDL 24990) que imponen la unanimidad para obras que afecten a los elementos comunes y no cabe duda que conforme al artículo 396 del Código Civil, el muro medianero que separa un edificio de otro ostenta ese carácter, y así lo tiene reconocido sin discusión la jurisprudencia, pudiendo citarse por su identidad con el caso que nos ocupa, la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1993 ([RJ 1993\6160](#)) y la de esta Sala de 14 de noviembre de 1996, sin que obste a este pronunciamiento la falta de constitución de la Comunidad, tal y como establece la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de febrero de 1995 ([RJ 1995\1220](#)), debiendo en consecuencia acogerse el recurso y la demanda por aplicación de la normativa antes mencionada”.

Auto dictado el 2-11-99 por la Audiencia Provincial de Baleares (AC 1999\8583):

“Por lo tanto, el referido artículo confiere acción a los propietarios y titulares de derechos reales para exigir ante los tribunales ordinarios la demolición de las obras e instalaciones que vulneren lo dispuesto respecto a la distancia entre construcciones, que es precisamente la acción que ejercita la parte actora en la demanda. Sin que en el repetido artículo se exija, para el ejercicio de tal acción, que los demandados no estén amparados por licencia municipal de obras, por lo que donde la ley no distingue no se debe distinguir.

Sentencia dictada el 3-4-00 por la Audiencia Provincial de Barcelona (AC 2000\2161):

“Este motivo y su fundamentación son rechazables por cuanto que obviamente lo que pretenden los actores y lo que puede resolver este Tribunal en nada afecta a la licencia municipal otorgada. En efecto, en casos como el presente, en el que se quiere realizar una determinada actividad en un inmueble integrado en una comunidad de propietarios, confluyen dos ordenamientos jurídicos distintos y no excluyentes: uno, el que disciplina los edificios sometidos a la Ley de Propiedad Horizontal y otro, el que disciplina administrativamente la actividad en sí misma considerada, de suerte que se requiere la concurrencia de los requisitos establecidos en uno y otro ordenamiento jurídico para la total corrección en la realización de una determinada actividad en un inmueble integrado en una comunidad de propietarios. Y en este caso, lo que es objeto de enjuiciamiento por este Tribunal sólo es la correcta aplicación de las normas que disciplinan los edificios sometidos a la Ley de Propiedad Horizontal.

Consecuentemente, ha de rechazarse también en esta alzada la excepción alegada por la demandada de la falta de jurisdicción de los Tribunales civiles para conocer del presente conflicto”.

1.3.- CONTENIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

La ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 152 que la intervención municipal *“se circunscribe estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico con arreglo al cual deben ser ejecutadas las obras, así como de la habilitación legal del autor o autores de dicho proyecto y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido a la ordenación urbanística vigente de pertinente aplicación”*.

Asimismo, el artículo 8 de la Ordenanza Especial de Tramitación de licencias y Control Urbanístico de este Ayuntamiento (en adelante OTLCU) señala que *“es objeto de licencia comprobar, por parte de la Administración municipal, que la actividad de los actos administrativos se adecua a la normativa urbanística”*.

El mismo artículo de la 152 de la ley del Suelo también reproduce un principio ya recogido en el artículo 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955 (en adelante RS) y en el artículo 6.1 de la OTLCU: las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, disponiendo la Sala de lo Contencioso-Administrativo del tribunal Supremo que *“el significado de aquel precepto no es otro que el de someter las relaciones jurídico-privadas presuntamente agravadas con la licencia ante los Tribunales de orden civil”* (sentencia dictada el 23 de febrero de 1979, RJ 1979\696).

Como disponen los artículos 10 y 12 del RS y el art. 6.2 y 3 de la OTLCU, los actos de las Corporaciones Locales por los que se intervenga la acción de los administrados producirán efectos entre la Corporación y el sujeto a cuya actividad se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas. Las licencias urbanísticas 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.

En consecuencia, como **principio general**, el Ayuntamiento deberá tramitar la licencia solicitada, denegando o concediendo, de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística aplicable y deberá ser la jurisdicción civil la que determine si existe una infracción de los preceptos de la ley de Propiedad Horizontal.

1.4 EXCEPCIONES AL PRINCIPIO GENERAL AMPARADAS EN LA JURISPRUDENCIA MÁS RECIENTE.

No obstante, pueden existir supuestos concretos en los que, por concurrir una serie de circunstancias, se deba **exceptuar** la regla general citada, como los casos que se describen en las siguientes resoluciones judiciales:

A) La sentencia dictada el 11 de diciembre de 2000, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (RJ 2001\71) establece como una excepción al principio general aceptada por la Sala la denegación de licencia de construcción cuando aparece claro que el solicitante no tiene la titularidad dominical del suelo o la disponibilidad del “ius aedificandi”, aunque la Administración otorgante de la licencia no debe velar por concretos derechos privados que puedan concurrir, cuando la titularidad de la potestad que ejerce al dictar el acto de intervención administrativa, en que se traduce la licencia, se atribuye en función de intereses públicos:

“Es cierto que la jurisprudencia de esta Sala justifica la denegación de licencia de construcción cuando aparece claro que el solicitante no tiene la titularidad dominical del suelo o la disponibilidad del «ius aedificandi». Pero cosa distinta es que la regla general que incorporan los citados preceptos -del otorgamiento de la licencia sin perjuicio del derecho de tercero y sin alterar las situaciones jurídicas privadas- deba verse excluida para que la Administración otorgante de la licencia vele por concretos derechos privados que puedan concurrir, cuando la titularidad de la potestad que ejerce al dictar el acto de intervención administrativa, en que se traduce la licencia, se atribuye en función de intereses públicos, observando y haciendo aplicación de las prescripciones de los planes de ordenación urbana y de las ordenanzas municipales, para que dichos intereses no se vean perturbados por la actividad que se pretende desarrollar, y, en consecuencia, denegando la licencia o acordando que se adopten, en su caso, las medidas correctoras que derivan de la normativa reguladora de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Pero lo que no puede reprocharse al acto administrativo que revisa la sentencia impugnada en este recurso es que no contemplara en su integridad las relaciones jurídico-privadas derivadas de una servidumbre de luces y vista y se pronunciara sobre aspectos que se discutían ante los Tribunales Civiles, porque, ni siquiera prejudicialmente, era necesario contemplar tales aspectos cuando el acto de autorización se otorga, como se ha dicho «sin perjuicio de terceros» (art. 12RSCL)”.

*Asimismo, la sentencia **dictada el 12 de noviembre de 1999, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (RJ 1999/9516)** dispone que el Ayuntamiento hizo un uso correcto de sus potestades administrativas cuando apreció que el peticionario no tenía disponibilidad suficiente respecto a los terrenos de dominio público que pretendía utilizar:*

“Pero sobre todo la Sala llega a la conclusión de que no se han vulnerado por la Sentencia impugnada los artículos 12.1 y 22.2 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, al declarar que el Ayuntamiento hizo un uso correcto de sus potestades administrativas cuando apreció que el peticionario no tenía disponibilidad suficiente respecto a los terrenos de dominio público que pretendía utilizar. Pues ciertamente el artículo 12.1 del Reglamento de Servicios declara que las licencias municipales se otorgan respetando los derechos de propiedad y sin perjuicio de tercero, pero en este caso según aprecia el Tribunal Superior de Justicia la propiedad era justamente del Ayuntamiento por tratarse de dominio público municipal, y el Ayuntamiento no ha rechazado la posibilidad de que ese dominio público se utilice, sino que se ha limitado a declarar que para ello se necesita un título administrativo habilitante del que carece el peticionario.

En consecuencia, no pudiendo compartirse los argumentos expresados al amparo del mismo, no es posible acoger el primer motivo de casación invocado.

En todo caso, como es obvio, se está citando doctrina de este Tribunal Supremo relativamente antigua, cuando en la Sentencia que se estudia el Tribunal Superior de Justicia mantiene por el contrario que a tenor de la Jurisprudencia más reciente, de la que son muestra las Sentencias de 25 de junio de 1989 (análoga a [RJ 1989\3633](#)), 25 de septiembre de 1991 ([RJ 1991\7605](#)), 25 de febrero de 1992 ([RJ 1992\2977](#)) y 5 de abril de 1993 ([RJ 1993\2601](#)), no debe otorgarse la licencia cuando, aunque sea con carácter prejudicial, se aprecie que la actividad va a ejercerse en terrenos de dominio público o cuando se estime que caben dudas sobre la titularidad demanial privada de dichos terrenos”.

B) En la sentencia dictada el 5 de diciembre de 1998, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (RJ 1998\10095) se dispone que la Administración tiene facultades para reclamar la justificación del derecho dominical sobre el terreno objeto de las licencias, cuando abrigue dudas de que el mismo le esté atribuido al solicitante de la autorización:

“**SEGUNDO.**-Toda licencia urbanística supone un mecanismo de control de que se sirva la Administración para comprobar que la obra o actividad solicitada por el interesado se ajusta o no a la normativa urbanística vigente. Ahora bien, tal control de legalidad, se limita a la legalidad urbanística, tal como pone de relieve el artículo 178.2 de la Ley del Suelo de 9 abril 1976 ([RCL 1976\1192](#) y ApNDL 13889), al establecer que las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la propia Ley del Suelo, de los Planes de Ordenación Urbana o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento y Programas de Actuación Urbanística. De aquí, que si la Administración ha de controlar en este tipo de licencias, exclusivamente la legalidad urbanística, es claro que no forma parte de tal legalidad, el control de la titularidad del espacio sobre el que se pretende construir o ejercer una actividad y por eso, el artículo 12.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 junio 1955 ([RCL 1956\85](#) y NDL 22516), reconoce que las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

TERCERO.-Pero, no obstante lo acabado de exponer, y tal como tiene reiteradamente declarado esta Sala, ello no significa que la Administración no tenga facultades para reclamar la justificación del derecho dominical sobre el terreno objeto de la pretendida licencia, cuando abrigue dudas de que el mismo le esté atribuido al solicitante de la autorización -Sentencias de 30 mayo 1969 ([RJ 1969\2797](#)), 17 diciembre 1979 ([RJ 1979\4728](#)), 17 febrero 1983 ([RJ 1983\903](#)), 25 febrero 1991 ([RJ 1991\1385](#)), etc.- y sobre todo cuando la Administración trata de defender su propia titularidad, supuestos en que es procedente la denegación de las pretendidas licencias, que es nueva emanación de la potestad municipal de recuperación de oficio de sus bienes, incluso patrimoniales, materializada y reconocida en los artículos 82, a) de la Ley de Bases de Régimen Local de 2 abril 1985 ([RCL 1985\799](#) , 1372 y

ApNDL 205) y 44.1, c) del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de 13 junio 1986 ([RCL1986\2217](#))”.

C) En la sentencia dictada el 10 de junio de 1980, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (RJ 1980\3173) se establece, ante un supuesto de licencia condicionada, que “no nos encontramos en una situación en que se pueda dejar a salvo derechos de terceros, sino de una imposibilidad jurídica -que tiene la misma virtualidad que si se tratase de imposibilidad física o legal- de aquellas instalaciones”:

“ Que si bien es cierto que del art. 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales se deduce que las licencias pueden concederse condicionalmente, pudiendo esta condición consistir en cumplir el solicitante con las medidas ya sean correctoras o de otro tipo que se impongan, no lo es menos que si la Administración tuvo ocasión tras conocer los preceptivos informes técnicos reveladores de los condicionantes para el correcto funcionamiento de la industria, que éstos serían imposibles o más que problemáticos se dieran, lejos de asumir la Corporación funciones judiciales supuestas, ha de tener en cuenta estos obstáculos o trabas por dos razones: a) porque podría convertirse en utópica la licencia concedida, si la actividad para la que se solicitó, por esas trabas, no pudiera efectuarse, y b) porque condicionar un ejercicio que «a priori» puede estereotipar infracción urbanística por lo aleatorio de poder adoptar las reglamentarias medidas ordenadas, no puede soslayarse con la socorrida alegación de que el art. 12 del tan repetido Reglamento de Servicios deja a salvo el derecho de propiedad otorgándose las autorizaciones administrativas sin perjuicio de tercero.

CDO.: Que el cumplimiento de las Ordenanzas como deber jurídico estatuido en el art. 45 de la Ley del Suelo ([RCL 1956\773](#) , 867 y NDL 30144), enseña que la dispensación de su cumplimiento por el conducto de un permiso o autorización condicionada puede provocar y de hecho esto es lo que ocurre en el presente pleito, **que se consume una infracción que pudo evitarse**, si la Corporación, ante los informes técnicos y las particularidades concurrentes en el expediente, de la que ha de resaltarse **la negativa de la Comunidad de Propietarios** a que un elemento común de su finca soportara la servidumbre de salida de gases o aire a través de una chimenea de ventilación, hubiera tenido en cuenta, no debiendo olvidar que si el solicitante carecía del permiso de los comuneros cuyo interés legítimo y directo no puede discutirse, la promesa de cumplir con la medida impuesta era baldía y entonces la Corporación antes de conceder la licencia debió exigir al postulante este requisito o «nihil obstat» de la Comunidad para que la misma pudiera otorgarse, el Ayuntamiento, no puede abstraerse de cumplir lo normado en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 julio 1970 ([RCL 1970\1042](#) y NDL 24990).

*CDO.: Que por todo ello y habida cuenta que **toda licencia precisa para su concesión la posibilidad material de que quien la solicitó se encuentre en condiciones de montar las disposiciones, Ordenanzas y Reglamentos que mediatizan la autorización**, visto que «M., S. A.» no se encuentra en situación de ofrecer ni aun menos de realizar las operaciones preordenadas que hagan viable someterse a los previos requisitos de un actuar administrativo reglado, es cimiento en el que el Tribunal ha de asentar su pronunciamiento revocatorio de la licencia atacada, estimando en este extremo el recurso interpuesto, rechazando la alegación de la doctrina de los Actos Propios argüida por el actor, que al parecer ignora no puede aplicarse en materia de licencia el principio de cosa juzgada toda vez que entre el primer expediente denegatorio y el nuevo, no existe conexión alguna que pueda con éxito esgrimirse.*

Fundamentos de la sentencia del Tribunal Supremo:

*CONSIDERANDO: ...es obvio que **no nos encontramos en una situación en que se pueda dejar a salvo derechos de terceros, sino de una imposibilidad jurídica -que tiene la misma virtualidad que si se tratase de imposibilidad física o legal- de aquellas instalaciones, con lo que la licencia concedida sobre dicho supuesto deviene ineficaz y nula por imposibilidad a su vez de sanear aquellos locales en la forma que explica la Sentencia apelada**”.*

D.) La sentencia dictada el 15 de diciembre de 1982 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (RJ 1982\7999) establece que el acto (requerimiento) dictado por la administración municipal es “de imposible ejecución”, radicando el “único fundamento de la invocada imposibilidad para la actora en que la condición impuesta en la citada licencia -consistente en que el «acceso a escaleras y ascensores desde el **garaje-aparcamiento** a través del vestíbulo de aislamiento sea de libre paso, sin ningún tipo de impedimento para cualquier persona que lo utilice, sea la hora del día que fuere»-, no puede ser cumplida”:

*“ CDO.: Que lo que, por el contrario y en principio es estimable, es el argumento que en cuanto al fondo del proceso, se contiene en el expresado escrito y que propende a advenir **la adecuación jurídica del acto de concesión de la licencia** que la comunidad actora combate, pues las razones que para la impugnación de ésta se utilizan por ella no tienen consistencia en Derecho para evidenciar que fuera improcedente la licencia concedida, toda vez que, si por el carácter reglado de esta clase de autorizaciones, no es posible imponer otras condiciones para su concesión que las expresamente establecidas en el Ordenamiento jurídico aplicable, por la naturaleza y alcance de aquéllas, por su contenido y eficacia son totalmente independientes de cualquiera otra connotación o interferencia de circunstancias o cuestiones ajenas la estricta relación jurídico-administrativa entre el solicitante de la licencia y el Organo o Autoridad que la concede, lo que conlleva a que se concluya afirmando que una cosa es que por esta última se impongan -como en la presente ocasión- las medidas correctoras*

ciertamente exigidas por la actividad calificada que se pretende ejercer, sobre cuya calificación las partes no contienden, o cualquier otra condición fáctica o jurídica derivada de aquéllas, y otra que, por las dichas circunstancias, exógenas totalmente respecto de la actividad administrativa y de la normativa aplicable por la Administración, ya sean de hecho o de Derecho, el ejercicio de la actividad no puede materializarse en la práctica a través del efectivo funcionamiento de la misma, lo que constituye premisa indispensable al tiempo de resolver sobre sí, como la Comunidad recurrente alega, **la Resolución combatida es nula a tenor del ap. b) del art. 47 de la L. Pro. Adm. ([RCL 1958\1258](#) , 1469, 1504; [RCL 1959\585](#) y NDL 24708), es decir porque el acto es de imposible ejecución.**

CDO.: Que el único fundamento de la invocada imposibilidad radica para la actora en que **la condición impuesta en la citada licencia -consistente en que el «acceso a escaleras y ascensores desde el garaje-aparcamiento a través del vestíbulo de aislamiento sea de libre paso, sin ningún tipo de impedimento para cualquier persona que lo utilice, sea la hora del día que fuere»-, no puede ser cumplida porque ni del título de propiedad del edificio de que el local forma parte, ni de los Estatutos que rigen la copropiedad de aquél, aparece reconocido el aprovechamiento privativo de los elementos comunes del inmueble, como tampoco la existencia de ningún tipo de servidumbre que grave sobre ellos, en este caso las varias habitaciones o naves destinadas a depósito de fuel-oil, cuarto de calderas y contadores y accesos desde el garaje a través de puerta metálica de cierre automático, comunidad de elementos que se dice estar, incluso, reconocida en la Memoria presentada por el pretensor de la licencia, y es lo cierto que, aunque nadie discute sobre la realidad de tal situación de hecho ni acerca de que, efectivamente, el régimen comunitario excluye el aprovechamiento privativo de lo que es común por parte de cualquier miembro de la Comunidad, la inevitable consecuencia de ello seguible es que el copropietario titular de la licencia no puede comprometer, gravar ni afectar de ningún otro modo los elementos comunes sin el previo consentimiento expreso de quienes ostenten la total titularidad dominical sobre ellos, pero esta imposibilidad que, exclusivamente, deriva de expresada circunstancia de naturaleza jurídico-privada, aunque pueda determinar en la práctica el incumplimiento de la condición administrativamente impuesta, es cuestión distinta -como bien sostiene la Administración demandada- de la que el acto administrativo tenga un contenido imposible desde el punto de vista jurídico, aunque sí en su materialización física o de hecho, afectantes, en supuestos como el contemplado, a la efectividad de la adopción de las medidas condicionantes de la licencia, pues si, por los aludidos impedimentos, no pueden llegar a practicarse, practicables jurídicamente lo son a tenor del ordenamiento jurídico rector de la materia en que la Administración en esta ocasión actúa, afectando de este modo el obstáculo, en definitiva, no a la concesión de la licencia de apertura sino, en su caso y en su momento ulterior, a la autorización de funcionamiento de la actividad legalmente ejercitable, ya que esta última no podría concederse sin el cumplido acreditamiento técnico de que, efectivamente, las medidas correctoras y condiciones impuestas habían sido adoptadas y cumplidas.**

Fundamentos del Tribunal Supremo:

CDO.: Que en lo concerniente al fondo del asunto aduce el Ayuntamiento un solo motivo de apelación: el requerimiento impugnado de contrario es, a su entender, necesaria consecuencia o simple acto complementario de la licencia de garaje confirmada por la Sala Territorial; argumentación, empero, que invierte la estructura lógica correspondiente al planteamiento del tema procesal, toda vez que no es a virtud de la licencia referida por lo que surge la vinculación de los terceros integrantes de la comunidad a dar privativa salida de emergencia al garaje, sino al revés, ya que es la razón de aquella cotitularidad real, inasequible al peculiar ámbito expedienta determinante de la validez y eficacia de la expresada licencia, lo que impedía al Ayuntamiento autorizar la puesta en funcionamiento de la actividad de garaje hasta tanto que el titular, y no el mandato de la Administración a terceros (art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales), asegurase la necesaria salida de emergencia al garaje, materia ajena al expediente en referencia y cuya propia índole priva al requerimiento impugnado de todo carácter ejecutivo o complementario de la licencia en cuestión; todo ello sin perjuicio de la facultad, que a su vez es deber jurídico del órgano municipal, de exigir a quién o quiénes ostenten la titularidad de la licencia de garaje cumplan la expresada medida o condición de seguridad, pero dentro de los estrictos límites entre aquella titularidad de la licencia y la Administración interventora de actividades calificadas y sujetas al régimen de los DD. de 30 noviembre 1961 ([RCL 1961\1736](#) y NDL 16641) y 24 marzo 1966 ([RCL 1966\709](#) y NDL 16644)".

F) En la sentencia dictada el 19-10-99 por la Audiencia Provincial de Salamanca (AC 1999\7098) se considera necesaria la realización de las obras para desarrollar la actividad industrial, "dotándola de condiciones de seguridad y evitando al mismo tiempo incomodidades a los propios vecinos del inmueble, y al público en general -que ha de entenderse no sufrirían en lo sucesivo los malos olores, humos y gases que se producen en la actualidad, con la salida directa a la calle- es ello razón suficiente para estimar la realización de obras, pese a afectar a los elementos comunes, cuando con la misma no se perjudican además las condiciones de vida de los restantes comuneros, de llevarse a cabo su instalación, con el mayor esmero, y en el menor tiempo posible" :

"CUARTO.- Abordando, por último, el tercero de los motivos, afectante al fondo litigioso, que gira en torno a la pretensión de los actores de construir en el patio interior del inmueble una chimenea, adosada a una de sus paredes, para dar salida a los humos, gases y olores que puedan producirse en el local comercial, destinado a pulpería, y superando la misma la cumbrera del edificio en dos metros, petición denegada por la junta de propietarios, reunida al efecto, si evidente resulta que las obras en cuestión afectan a los elementos comunes del edificio, cuya disponibilidad está en manos de la misma, la que ha de conceder, en su caso, la debida autorización, sin la cual el copropietario no puede llevarlas a cabo, como así establece la Ley de Propiedad Horizontal en sus artículos 7, 10 y 11 a tal regla sin embargo, no debe dársele un sentido

rígido que cierre las puertas a cuantas peticiones puedan formular los propietarios de viviendas y locales, cuando evidente resulta que obligación también de la comunidad es el mantenimiento y conservación del inmueble para hacerlo idóneo a sus fines respectivos, los pisos y locales que lo componen de modo que reúnan las debidas condiciones estructurales, de habitabilidad y seguridad, y dispongan de los servicios necesarios para su normal desenvolvimiento, más aún cuando éstos son exigidos por la Administración, por razones de seguridad y de evitación de molestias e incomodidades al público; sobre esta base, y con relación al caso enjuiciado, no cabe dudar que la licencia concedida por el Ayuntamiento, para la actividad del local a emprender, y para su apertura, la que tuvo lugar por Resolución de 17 de diciembre de 1998, se condicionaba a ciertas medidas correctoras que se imponían, a ser realizadas y a acreditarse, concretamente las de los artículos 72 y 75 de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente, la de dotar al local de dos salidas de extracción de los humos de la cocina, y para el caso de hacerlo por chimenea acomodarse ésta en altura a lo recogido en el artículo 32; y siendo por tanto las obras solicitadas, no de ornato o embellecimiento, sino de necesaria realización para desarrollar citada actividad industrial, dotándola de condiciones de seguridad y evitando al mismo tiempo incomodidades a los propios vecinos del inmueble, y al público en general -que ha de entenderse no sufrirían en lo sucesivo los malos olores, humos y gases que se producen en la actualidad, con la salida directa a la calle- es ello razón suficiente para estimar la realización de obras, pese a afectar a los elementos comunes, cuando con la misma no se perjudican además las condiciones de vida de los restantes comuneros, de llevarse a cabo su instalación, con el mayor esmero, y en el menor tiempo posible; negar por tanto, tal pretensión acarrearía el cierre de un local, cuyas condiciones de apertura, impuestas por la autoridad, y recogidas por ordenanza, son exigidas para su normal desenvolvimiento, y más aún cuando la posibilidad de realización de tales instalaciones, aparece recogida en citado artículo 10 de la LPH; lo que es razón para desestimar el recurso interpuesto”.

2º.- POSIBILIDAD DE QUE LA PERSONA QUE SOLICITA UNA LICENCIA URBANÍSTICA NO SEA PROPIETARIA DEL LOCAL OBJETO DE DICHA LICENCIA.

En principio no se exigen condiciones especiales para ser titular de una licencia urbanística. El ordenamiento jurídico no establece la necesidad de que el sujeto al que se concede la licencia reúna determinadas condiciones personales. Por tanto, la capacidad y legitimación para solicitar y poder obtener una licencia urbanística serán las que se exigen en general para incoar un procedimiento administrativo.

No se exige como requisito de legitimación, acreditar la propiedad del suelo sobre el que hubiesen de realizarse las obras.

Ello es lógico si se tiene en cuenta en primer lugar, como se ha puesto de manifiesto anteriormente, que la licencia sólo produce efectos entre la

administración y el sujeto a cuya actividad se refiera, sin alterar las situaciones jurídicas privadas. En segundo lugar, que las licencias son transmisibles (artículo 13 del RS y 7 de la OTLCU) y, por último, que entre las personas responsables de las infracciones urbanísticas, se encuentran los técnicos facultativos autores de los proyectos, los promotores y constructores de las obras o instalaciones, los titulares, directores o explotadores de los establecimientos, las actividades o los usos, etc.. y únicamente se considerará como promotor al propietario del suelo cuando haya tenido conocimiento de las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos infractores (artículo 205 de la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Según se ha declarado en la **sentencia dictada el 19 de octubre de 1999 por la Audiencia Provincial de Salamanca (AC 1999\7098)**, anteriormente citada, el arrendatario de un local tiene incluso legitimación como actor en el procedimiento al tener un interés directo en las obras realizadas:

*“**TERCERO.-** Entrando en la valoración del segundo motivo, falta de legitimación en uno de los actores, y que por afectar al fondo se traduce en falta de acción, respecto del mismo, motivo fundamentado en su sola condición de arrendatario del local, y no la de propietario exigida para la clase de acción ejercitada, tal argumentación que de no prosperar no evitaría el mantenimiento de la acción por las propietarias, idóneas para su ejercicio, y el poderse valorar en suma la problemática litigiosa, en cualquier caso resulta al menos dudosa la aducida falta de acción en quien teniendo el disfrute del local, conseguido por un contrato de arrendamiento, no puede negársele interés directo en las pretendidas obras, a ser realizadas para el buen uso del mismo, y en cumplimiento a unas exigencias administrativas; tanto más cuando ya la comunidad, reuniéndose en junta para tratar de la petición por él hecha mediante carta, sin rechazar la sola entrega de ésta como correspondería de no estimarle idónea para solicitar lo pretendido, es ello reflejo de tenerle, al menos tácitamente legitimado para hacer tal petición.”*

3º.-SUPUESTO PLANTEADO EN LA CONSULTA.

Dado que la consulta fue planteada de modo tan genérico, se solicitó por este departamento que se ampliara la información y se facilitara documentación del correspondiente expediente para la acertada resolución de la misma. De dicho expediente se desprenden, entre otros, los siguientes hechos:

-La sociedad W.G.J.94,S.L. solicita licencia única de obras de rehabilitación, reestructuración y de ampliación de actividad de garaje, incluyéndose como superficie a ocupar por dicha actividad dos locales unidos que corresponden a los sótanos de la parcela A (Manuel Becerra, 12) y de la parcela B (Alcalá, 152).

-Se aporta fotocopia de una licencia de actividad de garaje con taller, carga de baterías y estación de engrase en la Plaza de Manuel Becerra nº 14, concedida el 22 de octubre de 1964 a D. Julio Blit Godefroy.

-En fecha 2 de agosto de 2000 D. Julio Blitz Lorente presenta escrito en el que manifiesta que es propietario de la totalidad del sótano de la finca sita en Manuel Becerra, 12, y que como titular de la licencia de actividad de garaje y taller para dicho sótano no va a ampliar su licencia, solicitando que se deniegue la licencia solicitada.

-Constan en el expediente fotocopias de notas informativas simples del Registro de la Propiedad que reflejan adquisiciones, permutas, constitución de servidumbres, etc...sobre las citadas fincas.

De todo lo expuesto se desprende que en el supuesto planteado existe, por un lado, un conflicto entre varios titulares de derechos que afectan al ámbito puramente civil y que debe resolver la jurisdicción civil (según ha comunicado la Junta Municipal ya se están desarrollando procesos judiciales sobre esta materia) y, por otro lado, en el ámbito administrativo, se ha solicitado una ampliación de una licencia concedida en el año 1964, constando en el expediente la oposición a dicha ampliación de la persona que dice ser su titular.

En esta faceta administrativa, la Junta Municipal no tiene constancia de que haya existido alguna transmisión posterior de dicha licencia (artículo 7 de la OTLCU y artículo 13 del RS), por lo que, en primer lugar, habría que requerir a la persona que dice ser el titular de la licencia existente para que acredite dicha condición o, en su caso, solicite el correspondiente cambio de titularidad, lo que exigirá, según lo previsto en el artículo 68.1 de la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico (en adelante OTLCU), la presentación de :

a) Impreso normalizado de comunicación de cambio de titular, debidamente cumplimentado y por duplicado, que incluirá conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse por el documento público o privado que acredite la transmisión "inter vivos" o "mortis causa" de la propiedad o posesión del inmueble o local.

b) Fotocopia de la licencia en vigor.

Una vez identificado el titular de la actividad, si éste ha expresado su voluntad de no ampliar la misma, no podrá concederse la licencia de ampliación solicitada por un tercero, toda vez que las licencias concedidas producen efectos entre la corporación y el sujeto a favor de quien se conceden, tal y como dispone el artículo 10 del RS.

En este supuesto, el Ayuntamiento tiene constancia del otorgamiento de una licencia en el año 1964, para el mismo espacio físico, a un titular, por lo que, de acreditarse la oposición del mismo o de la persona a la que se ha transmitido la licencia, la solicitud de ampliación de la actividad debería ser denegada.

No obstante, la actuación del Ayuntamiento no debería limitarse a la denegación de la solicitud presentada, sino que, al tener conocimiento de la existencia de una infracción urbanística, debería encaminarse hacia el restablecimiento de la legalidad urbanística, que en este caso consistiría, por una parte, en el cese de la actividad que se ejerce sin la preceptiva licencia (cese que, según ha informado la Junta Municipal, ya se ha producido) y, por otra parte, en la comprobación de que la actividad que cuenta con licencia se ejerce de acuerdo con lo establecido en la misma.