

## **Informe Jurídico: Caducidad de Licencia**

### **ANTECEDENTES**

**Primero.-** La Alcaldesa del Ayuntamiento de XXXX, con fecha de entrada en esta Diputación el día YYYY, solicita informe jurídico en relación con la vigencia o no de la licencia municipal de obra concedida el XXXX a la empresa YYYY para la construcción de 9 viviendas unifamiliares en la parcela de la C/ XXXX

**Segundo.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento del Servicio de Asistencia a Municipios, se remiten por el Ayuntamiento los siguientes documentos:

- 1.- Licencia concedida por el Alcalde por resolución de XXXX para la construcción de 9 viviendas unifamiliares en la parcela de la C/ YYYY.
- 2.- Diligencia emitida por el Secretario el XXXX.
- 3.- Solicitud del actual propietario sobre el estado de tramitación del expediente de la licencia antes mencionada de XXXX
- 4.- Documento bajo el nombre de Notificación, en respuesta a la petición anterior del propietario con fecha XXXX.
- 5.- Solicitud de XXXX de YYYY, propietaria actual de las 9 viviendas solicitando copia de la resolución de caducidad de la licencia o caso de no existir prorroga de la licencia concedida.
- 6.- Informe del Secretario del Ayuntamiento de XXXX.

Sobre los referidos antecedentes han de considerarse los siguientes

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero.-** El presente informe se emite en virtud de lo previsto en el Reglamento de Asistencia Jurídica, Económica y Técnica de los municipios de la provincia de Zamora, publicado en el BOP de Zamora nº 41 de 5 de abril de 2004, que regula el funcionamiento del Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Zamora, estableciendo los requisitos y procedimiento para dicha asistencia, dando cumplimiento de este modo a lo dispuesto en el artículo 36.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que establece que es competencia de las Diputaciones Provinciales la asistencia y la cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios, especialmente los de menor capacidad económica y de gestión.

Se han cumplido los requisitos y procedimiento establecidos en dicho Reglamento; en concreto, la petición de informe está firmada por el concejal delegado de la entidad local y dirigida al presidente de la Corporación Provincial (art. 13.1), y existe informe del Secretario manifestando su opinión en el asunto concreto (art. 14).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15.2 del citado Reglamento, el informe emitido no será vinculante para la entidad local solicitante.

**Segundo.-** Con carácter general se puede afirmar que las licencias urbanísticas deben contener sólo la decisión. No obstante el otorgamiento y la denegación deberá ser motivada, de acuerdo con el art. 98 de la ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León. La LUCYL en su art. 98.3 prevé como ya se ha indicado, que:

*3. El otorgamiento o la denegación de las licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivadas, indicando las normas que los justifiquen. En particular el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.*

Asimismo en este momento deben tenerse en cuenta en cuanto que es objeto de este informe, el plazo para la ejecución de las prescripciones de la licencia concedida.

El procedimiento de otorgamiento de la licencia no concluye con tal otorgamiento, ya que lo normal será que esta fije los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras. Contenido normal que sin embargo no se recoge en la resolución de la licencia de obra concedida por el Ayuntamiento de Montamarta y que acompaña al expediente.

Inicialmente, las licencias de obras se entendían concedidas por tiempo indefinido (art. 15 RSCL), pero, posteriormente se admitió que se sujetase su otorgamiento a condición resolutoria en caso de no realizarse en el plazo establecido. La ley de urbanismo de Castilla y León generalizó y reguló el sometimiento a plazo de la facultad de edificar.

La LUCYL en su art. 102 prevé que todas las licencias se otorgaran por un plazo determinado tanto para iniciar, como para terminar las obras. Según el citado art. 102, relativo a plazos de ejercicio:

*Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en la propia licencia, dentro de los márgenes que se determinen reglamentariamente. Del mismo modo, se establecerán el régimen de prórrogas aplicable y los supuestos de interrupción de los plazos.*

Reglamentariamente desarrollado en el art. 303 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

*Artículo 303. Plazos de ejecución.*

*1. Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deben realizarse dentro de los siguientes plazos, que se señalarán en la propia licencia, en función de la complejidad técnica y demás características de los actos, y dentro de los*

*siguientes márgenes: a) Plazo de inicio, que indica el tiempo máximo que puede transcurrir entre el otorgamiento de licencia y el inicio de los actos que ampare: de uno a seis meses desde la notificación del otorgamiento de licencia.*

*b) Plazo de finalización, que indica el tiempo máximo que puede transcurrir entre el otorgamiento de licencia y la finalización de los actos que ampare: de tres a treinta y seis meses desde la notificación del otorgamiento de licencia.*

*c) Plazo de interrupción máxima, que indica el tiempo máximo que puede transcurrir en caso de interrupción de la ejecución de los actos amparados por licencia, siempre que dicha interrupción se justifique en razones objetivas de naturaleza técnica: de seis a doce meses.*

*2. En defecto de indicación expresa, los plazos para ejecutar los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística que supongan la realización de obras, serán los máximos citados en el apartado anterior.*

*3. Los plazos citados en los apartados anteriores pueden ser prorrogados por un plazo acumulado de tiempo no superior al original, mediante resolución del órgano municipal competente para otorgar la licencia urbanística, previa solicitud justificada del interesado, y siempre que sigan vigentes las determinaciones de planeamiento urbanístico conforme a las cuales fue otorgada la licencia.*

*4. Las prórrogas de los plazos de inicio e interrupción máxima suponen la ampliación automática del plazo de finalización, por el mismo tiempo por el que se concedan.*

Dado que como hemos señalado, la licencia de obra concedida por resolución de alcaldía del ayuntamiento de XXXX de YYYY no establece plazos de ejecución de las obras amparadas por la licencia, es aplicable el nº 2 de art. 303 del RUCYL, en defecto de indicación expresa, los plazos para ejecutar los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística que supongan la realización de obras, serán los máximos citados en el número 1 del mismo art. No es necesario realizar un cómputo muy exhaustivo para llegar a la conclusión que los plazos de ejecución de una licencia concedida en XXX deben estar superados en XXX, al margen de la pasividad del Ayuntamiento. Sin que deba servir como explicación de la falta de notificación la carencia de dirección del solicitante de la licencia, dado que la Ley 30/92 de régimen jurídico de las administraciones públicas nos aporta soluciones para efectuar notificaciones cuando la dirección del destinatario es desconocida.

**Tercero.-** Por último en cuanto a la posibilidad de declarar la caducidad de la licencia de obra por no haber sido ejecutadas ha de estarse a los arts 103 de la LUCYL y 305 del RUCYL.

**Artículo 103. Caducidad.**

*1. Incumplidos los plazos señalados en el artículo anterior se iniciará expediente de caducidad de la licencia urbanística y de la extinción de sus efectos. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del mismo, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.*

*2. Una vez notificada la caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia. En tanto ésta no sea concedida, no se podrán realizar más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado.*

**Artículo 305. Caducidad.**

*1. Incumplidos los plazos citados en el artículo 303 y las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe iniciar expediente para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos, pudiendo ordenar como medida provisional*

*la paralización de los actos amparados por la licencia. No obstante, en tanto no se les notifique el inicio del expediente, los afectados pueden continuar ejecutando los actos amparados por la licencia.*

*2. La declaración de caducidad debe dictarse por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia del interesado, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse dicha notificación, queda sin efecto la medida provisional citada en el apartado anterior.*

*3. Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, es preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto la misma no sea concedida, no pueden realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento.*

Esta caducidad no es automática el órgano municipal competente debe declararla, previa audiencia de la persona titular de la licencia en los términos del artículo anterior.

Los efectos de la caducidad serán que las obras ya no se pueden iniciar, o proseguir en este caso, sin una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística actualmente vigente.

Por todo ello, y en base a la exposición jurídica aquí enumerada, pueden formularse las siguientes

### **CONCLUSIONES**

**Única.-** En relación con el objeto de este informe, la vigencia o no de la licencia municipal de obra concedida el XXXX. Concluimos que en ausencia de otro plazo fijado en las condiciones de la licencia, las obras han debido finalizar en el plazo de tres a treinta y seis meses desde la notificación del otorgamiento de licencia. Aunque este plazo pudo haber sido objeto de prórroga, por un plazo acumulado de tiempo no superior al original, no consta en el expediente remitido la existencia de tal resolución de prórroga.

Por ello y dado el tiempo transcurrido, que supone el incumplimiento del plazo citado en el artículo 303 del RUCYL, el Ayuntamiento debe iniciar expediente para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos, pudiendo ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia. No obstante, en tanto no se les notifique el inicio del expediente, los afectados pueden continuar ejecutando los actos amparados por la licencia.

La declaración de caducidad debe dictarse por el Alcalde que es el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia del interesado, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento.

Zamora a 16 de septiembre de 2016

EL SERVICIO DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS