

CONSULTA JURIDICA /2001.

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE PUENTE DE VALLECAS

FECHA: 9 de enero de 2003

ASUNTO: AUTORIZACION PARA LEGALIZAR UN PASO DE CARRUAJES

TEXTO DE LA CONSULTA:

“Se solicita informe sobre la siguiente cuestión: En un local propiedad de dos hermanos se ha concedido licencia para ejercer la actividad de garaje. Posteriormente, en el momento de tramitar la legalización del paso de carruajes y debido a desavenencias familiares, uno de los hermanos se niega a autorizar a que se legalice el paso solicitando además la colocación de bolardos en la entrada del garaje para impedir su uso.

Ante este conflicto, el artículo 19 de la Ordenanza General de Obras, Servicios e Instalaciones exige, entre otros documentos para la construcción de un paso de carruajes la presentación del título de propiedad o cualquier otro que acredite la legítima ocupación del inmueble o local y, en su caso, autorización del propietario. Con la lectura de este artículo se plantea la siguiente cuestión: ¿basta con que uno de los hermanos presente la escritura de propiedad para que se proceda a la legalización del paso o en caso de existir varios propietarios se requiere el consentimiento de cada uno de ellos?.

INFORME:

Vista la consulta formulada por la Sección de Asuntos Generales y Recursos de la Junta Municipal del Distrito de Puente de Vallecas, se informa lo siguiente:

De los datos proporcionados en el cuerpo de la consulta formulada, hay uno fundamental que nos va a determinar la forma de resolver la misma, y es que se trata de una legalización de un paso de carruajes que, por tanto, ya existe.

Partiendo de esta premisa, han de tenerse presentes las siguientes consideraciones:

1.- El artículo 9 de la Ordenanza General de Obras, Servicios e Instalaciones en la Vía Pública y Espacios Públicos Municipales, establece que “*toda obra o instalación a realizar en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías y espacios públicos municipales, estará sometida a la obtención de previa licencia y demás autorizaciones municipales....., según la normativa aplicable en cada momento y de conformidad con lo establecido en el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid...*”.

2.- De conformidad con los artículos 39 de la Ordenanza y 201 de la Ley 9/2001, constituyen infracciones urbanísticas el incumplimiento de las prescripciones contenidas en las mismas.

A mayor abundamiento, el artículo 41.3 de la Ordenanza considera como infracción muy grave *“la realización de obras, construcciones, edificaciones o instalaciones en la vía pública y espacios públicos municipales sin la cobertura formal de las aprobaciones, autorizaciones, licencias necesarias u órdenes de ejecución o contraviniendo las condiciones de las otorgadas”*.

Frente a toda infracción urbanística, y sin perjuicio de las medidas sancionadoras que, en su caso se puedan adoptar, la Administración está obligada a adoptar las medidas necesarias para el restablecimiento de la legalidad vulnerada. Es este fin al que responde la orden de legalización que implica la realización de una obra sin estar provista de la preceptiva licencia municipal.

3.- En lo relativo a la necesidad o no de la autorización o consentimiento de uno de los propietarios, ha de destacarse, en primer lugar que, la Ordenanza lo exige para la “construcción” del paso de carruajes; en el presente caso, el paso ya está construido por lo que, en un principio, puede presumirse que tal consentimiento ya se ha producido. Pero es que, además, nos encontramos ante una legalización en la que media un requerimiento por parte del Ayuntamiento.

No obstante lo anterior, lo cierto es que cuando la Ordenanza enumera en su artículo 19 la documentación que se ha de aportar con la solicitud de la licencia, en su apartado 1º.4, antepone a la autorización del propietario el título de propiedad o cualquier otro que acredite la legítima ocupación del inmueble o local. De esta redacción parece lógico deducir que esta autorización sólo será necesaria cuando esta propiedad o posesión no pueda demostrarse por los otros medios.

4.- Desde otra perspectiva, y de conformidad con el artículo 8.1º de la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico (O.T.L), *“es objeto de la licencia comprobar, por parte de la Administración Municipal, que la actividad de los administrados se adecua a la normativa urbanística”*. Este artículo hay que relacionarlo con el artículo 6.1º de la misma Ordenanza, que establece que *“las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas salvo derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros”*.

Del juego de ambos preceptos, se desprende, como reiteradamente ha puesto de manifiesto nuestra jurisprudencia, que las cuestiones de índole privado que se puedan suscitar entre particulares, son ajenas al Ayuntamiento y no pueden condicionar su forma de proceder, siendo el cauce para su planteamiento y resolución el de los Tribunales Ordinarios de Justicia.

Los criterios apuntados en lo relativo a la necesidad o no del consentimiento de uno de los propietarios y su carácter supletorio en defecto de otros documentos, el alcance de lo efectos que produce el otorgamiento de las licencias (salvo derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros), y el no condicionamiento de cuestiones de índole privado en la actuación administrativa, serán aplicables aún en el caso de se trate, no de una legalización sino de una solicitud de licencia.

Conclusiones:

1. La construcción de un paso de carruajes es una obra sometida a la previa obtención de la preceptiva licencia, tal y como se establece en la Ordenanza General de Obras, Servicios e Instalaciones en la Vía Pública y Espacios Públicos Municipales, en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. El incumplimiento de tal previsión implica la comisión de una infracción urbanística, frente a la cual la Administración debe reaccionar, siendo una de ellas el requerir la legalización de tales obras.

2. Una orden de legalización, por la propia naturaleza jurídica del acto de que se trata, nunca puede estar condicionada a la autorización o consentimiento de ningún particular.

3. La Ordenanza contempla esta autorización o consentimiento del propietario para la construcción del paso de carruajes, en el presente caso, este requisito no sería exigible puesto que el paso ya está construido, y de lo que se trata ahora es, precisamente, legalizar esta existencia.

4. Las licencias urbanísticas son actos de naturaleza reglada, de tal forma que la Administración únicamente ha de contrastar la conformidad o no de lo solicitado con la normativa vigente, concediendo o denegando las mismas según se cumpla o no esta conformidad.

5. Los problemas de carácter privado que se puedan suscitar entre los particulares son ajenos a la actuación municipal y su sustanciación corresponde a los Tribunales Ordinarios de Justicia sin que en ningún caso puedan condicionar la forma de proceder de la Administración.