Procedimiento selectivo de asesor jurídico para la Oficina Técnica de Urbanismo y Ordenación Territorial Sostenible de la Mancomunidad Integral Sierra Suroeste 18/06/2020

**EXAMEN PRÁCTICO**

*“Don Juan XXX desea realizar una vivienda unifamiliar en un solar de su propiedad, sito en el término municipal de Jerez de los Caballeros (Badajoz).*

*Para Ello le interesaría previamente conocer las condiciones urbanísticas sobre los terrenos en los que pretende realizar la obra.*

**1.- ¿Qué tipo de documento debe solicitar y a qué órgano administrativo debe dirigirlo?**

Según el artículo 144 de LOTUS, la cédula urbanística La cédula urbanística es un documento informativo expedido por el Ayuntamiento a través del cual y a petición de las personas interesadas, se les informa sobre el régimen y condiciones urbanísticas de un terreno, parcela, finca o ámbito de planeamiento, en un plazo máximo de quince días desde su solicitud. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas pertinentes para la tramitación y expedición de la cédula urbanística a través de su sede electrónica.

El órgano al que debe dirigirse la solicitud de información es el ayuntamiento de Jerez de los Caballeros.

*Con la información ya obtenida, y presentada la solicitud de licencia urbanística para realizar la obra ante el ayuntamiento, D. Juan desea comenzar las obras urgentemente en el plazo de un mes desde la citada solicitud.*

**2.- ¿Estaría legitimado para el inicio de las obras solicitadas?**

El promotor no estaría legitimado para el inicio de las obras, puesto que precisa un acto expreso de reconocimiento, por parte de la administración competente.

Artículo 147 de la LOTUS regula el procedimiento general de otorgamiento de licencia de obras de edificación, construcción e instalación. En concreto, en sus apartados 8 y 9, desarrolla el caso que nos ocupa.

8. Las licencias se resolverán en el plazo máximo de un mes. El cómputo de dicho plazo máximo para resolver se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la solicitud formulada.

9. El transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, sin notificación de resolución alguna, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo, excepto en los casos en que la legislación básica del Estado señale que se requiere el acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa.

Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:

a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

c) La ubicación de construcciones e instalaciones prefabricadas, provisionales o permanentes.

d) La ejecución de obras y usos provisionales previstos en el Artículo 154.

e) La ejecución de obras y usos que afecten o se realicen sobre bienes de dominio público o patrimoniales de la Administración.

*Iniciadas las obras, un vecino del municipio considera que éstas no se adecuan al vigente planeamiento municipal.*

**3.- ¿Estaría legitimado para impugnar la licencia de obra de este vecino?**

Sí, al tratarse de una información de carácter público, cualquier tercero con derecho e interés en la materia, podrá dirigir solicitud de información al ayuntamiento, sobre la adecuación a normativa de las actuaciones en curso ejecutadas por el promotor de las obras.

Del mismo modo, cualquier vecino que considerase que la actuación en curso o ejecutada contraviene la legalidad vigente, podrá recurrir a la vía judicial.

**4.- ¿Puede la corporación local dictar una resolución expresa denegatoria con posterioridad a la terminación del plazo para resolver expresamente?**

Perfectamente, puesto estamos en un caso de silencio administrativo negativo y según la vigente Ley de Procedimiento Administrativo Común 39/2015, el silencio administrativo negativo no vincula a la administración actuante, por tanto el ayuntamiento puede resolver como crea oportuno.

**5.- Determinar los instrumentos legales de los que dispone la corporación local para defender el ordenamiento jurídico vigente.**

La respuesta a esta pregunta se contiene en el Artículo 171 de la LOTUS, sobre Actuación de la Administración.

Cualquier actuación u omisión que vaya en contra de lo establecido en la legislación urbanística y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, dará lugar de manera irrenunciable e inexcusable a la adopción por la Administración competente de las medidas que procedan de entre las que se indican a continuación:

1. Paralización inmediata de las obras en fase de ejecución que carezcan del título o presupuesto habilitante legalmente exigibles o contravengan sus condiciones.

La notificación de la orden podrá realizarse, indistintamente, a la persona o entidad promotora o a la que ostente la condición de titular catastral del inmueble. Practicada la notificación, y transcurridas cuarenta y ocho horas desde ésta sin que se haya cumplido con la orden notificada, podrán adoptarse mediante las siguientes medidas cautelares:

a) El precinto de los inmuebles y maquinaria y materiales, o, cuando éstas fueran susceptibles de ello, el depósito de los mismos bajo custodia del Municipio.

b) La suspensión del suministro de los servicios de gas, agua y electricidad, incluso el desalojo y precinto del inmueble o inmuebles salvo que tuvieran la condición legal de domicilio de personas físicas. Para ello, el órgano municipal competente notificará la resolución de suspensión a las empresas suministradoras, que deberán suspender su correspondiente suministro en el plazo improrrogable de cinco días. El levantamiento de la suspensión sólo procederá cuando se haya notificado la legalización de las actuaciones o usos a las empresas suministradoras para que proceda a la contratación definitiva del servicio.

2. Restauración de la legalidad urbanística mediante la legalización del acto o uso ejecutado o en curso de ejecución, o bien, mediante la reposición a su estado originario de la realidad física alterada cuando la actuación no resulte legalizable o cuando no se haya solicitado en plazo la legalización de lo ilegalmente ejecutado.

3. Inicio de los procedimientos de suspensión y anulación de los posibles actos administrativos legitimadores en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

La existencia de acto administrativo legitimador no será obstáculo para la adopción de las medidas previstas en el presente artículo. La posible suspensión administrativa de la eficacia de los actos administrativos legitimadores conllevará la suspensión de la tramitación de las licencias de primera ocupación o utilización, así como de la prestación de los servicios por parte de las compañías suministradoras.

En este caso, también podrá la Administración urbanística competente adoptar las medidas cautelares previstas en el apartado anterior.

Cuando una actuación se hubiere ejecutado al amparo de una licencia urbanística, comunicación previa u orden de ejecución, en el trámite por el cual se requiera su legalización, la persona interesada podrá alegar las razones o motivos y aportar las pruebas que acrediten la legitimidad de su actuación. De confirmarse la existencia de acto administrativo legitimador, éste deberá ser objeto de revisión, de conformidad con lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

Anulada la licencia, la comunicación previa o la orden de ejecución, el Ayuntamiento procederá a restaurar la legalidad urbanística, sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles, y de la iniciación, en su caso, del correspondiente procedimiento sancionador.

4. Imposición de sanciones a las personas responsables por la comisión de una infracción urbanística, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que hubiere lugar.

5. Cuando resultare procedente, traslado de las actuaciones al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o cuando la infracción pudiera ser constitutiva de delito o falta.