

**JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 6  
OVIEDO**

SENTENCIA: 00019/2014

**JUZGADO PROVINCIAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO N° 6 DE  
OVIEDO**

Recurso P.O. 118/2013

**SENTENCIA n° 19/2014**

En Oviedo, a treinta y uno de enero de dos mil catorce.

DOÑA BELÉN ALICIA LÓPEZ LÓPEZ, MAGISTRADA-JUEZ DEL JUZGADO PROVINCIAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO N° 6 DE OVIEDO, ha pronunciado la siguiente SENTENCIA en el recurso registrado como PROCEDIMIENTO ORDINARIO n° 118/2013, siendo las partes:

**RECURRENTE: COMPAÑÍA MERCANTIL LUIS GONZÁLEZ RIESTRA S.L.**  
representado por el Procurador de los Tribunales Sr. F.F.  
y asistido por el Letrado Sr. S.M.

**DEMANDADA: AYUNTAMIENTO DE OVIEDO** representado por el  
Procurador Sr. M.-B.F. y asistido por el  
Letrado Sra. M.M.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El día 11 de junio de 2013, se presentó recurso contencioso administrativo en el Juzgado Decano de esta ciudad, correspondiendo su conocimiento por turno de reparto al n° 6 de los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de Oviedo, contra la resolución del Concejal de urbanismo de la Ciudad de Oviedo por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución de la misma Corporación de 25 de enero de este año mediante la que se concedía un plazo de prórroga extraordinaria de un año en relación con la licencia concedida el 30 de junio de 2008 para la construcción de veinticinco viviendas unifamiliares en la carretera nacional 634 Colloto en el ámbito del plan Especial Colloto 4 del Plan General de Oviedo como consta en el expediente 1.202/060271.

**SEGUNDO.-** Reclamado el expediente administrativo se formalizó la demanda en la que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, y terminó suplicando se dicte sentencia por la que se declare la suspensión de los efectos de la licencia de construcción concedida por el Ayuntamiento de Oviedo hasta la finalización por Sentencia firme del proceso civil incoado por los vendedores de los terrenos propiedad de esta Sociedad y los

propietarios colindantes a los efectos de conocer su incidencia definitiva sobre la regularidad del procedimiento administrativo, con expresa condena en costas y reserva de acciones de responsabilidad que fuesen precisas.

**TERCERO.-** La representación de la Administración demandada contestó a la demanda en tiempo y forma y en ella expuso los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando se dictara sentencia por la que se desestime el presente recurso contencioso administrativo, con imposición de costas a la parte recurrente.

**CUARTO.-** Se fijó la cuantía de la presente litis en indeterminada. Se practicó la prueba propuesta y declarada pertinente.

Las partes solicitaron formular conclusiones escritas y una vez aportadas a autos, en tiempo y forma, se acordó que quedaran los autos conclusos para sentencia.

**QUINTO.-** En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El objeto del recurso consiste en la resolución del Concejal de urbanismo de la Ciudad de Oviedo por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución de la misma Corporación de 25 de enero de este año mediante la que se concedía un plazo de prórroga extraordinaria de un año en relación con la licencia concedida el 30 de junio de 2008 para la construcción de veinticinco viviendas unifamiliares en la carretera nacional 634 Colloto en el ámbito del plan Especial del sector 4 de Colloto, del Plan General de Oviedo expediente 1.202/060271.

**SEGUNDO.-** La parte recurrente alega, básicamente, que el 30 de junio de 2008 se concedió licencia de obras para la construcción de veinticinco viviendas unifamiliares en la carretera nacional 634 Colloto en el ámbito del plan Especial del sector 4 de Colloto, del Plan General de Oviedo expediente 1.202/060271. Alega que el citado sector se había ordenado mediante un Plan Especial tramitado por quien en virtud de los títulos de transmisión de los terrenos se le aseguró como propietario único; circunstancia que motivó, sucesivamente, la probación de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación los días 23 de septiembre de 2009, este último inscrito en el Registro de la Propiedad, (...), en base al Plan Especial definitivamente aprobado el 11 de julio de 2005, todo ello tramitado considerando que el promotor era propietario único

de todos los terrenos del ámbito. En fecha posterior la recurrente, titular de los terrenos, tuvo conocimiento de que uno de los propietarios colindantes afirmaba ser dueño de parte de los terrenos, y que esta circunstancia incluso se había planteado ante el Ayuntamiento interponiéndose a tal efecto, en unión de otras personas, los correspondientes recursos en los que acreditaba su propiedad y solicitaba la declaración de nulidad de los actos de aprobación respectivos por haber tenido lugar sin su intervención ni conocimiento.

A la vista de estas circunstancias, continúa alegando, resultaba patente que la concesión de los actos de aprobación era susceptible de provocar su anulación y, además, aprobado el proyecto de reparcelación en cuanto adjudicaban como fincas de reemplazo de otras aportadas por otros propietarios se daba lugar a un eventual supuesto de doble inmatriculación y que, si se iniciase la edificación, existía el riesgo de su impugnación con paralización de las obras al ser precisa la constitución de una Junta de compensación compuesta por todos los propietarios, además de los efectos civiles de edificar sobre suelo ajeno con conocimiento de la pretensión del dominio preferente.

Por todo ello terminó suplicando que se dicte sentencia por la que se declare la suspensión de los efectos de la licencia de construcción concedida por el Ayuntamiento de Oviedo hasta la finalización por Sentencia firme del proceso civil incoado por los vendedores de los terrenos propiedad de esta Sociedad y los propietarios colindantes a los efectos de conocer su incidencia definitiva sobre la regularidad del procedimiento administrativo, con expresa condena en costas y reserva de acciones de responsabilidad que fuesen precisas.

Por la admón. demandada se formuló oposición alegando básicamente que el planteamiento no regula para las licencias más posibilidades de prórroga que las establecidas en él. En la Resolución de fecha 25 de enero de 2013, ya se le había concedido una prórroga extraordinaria de un año, resultando que es ésta la impugnada primero a medio del recurso de reposición y luego a través de este contencioso, por pretender el actor que dicha prórroga sea por tiempo indeterminado hasta que resulte Sentencia en el Tribunal Supremo, petición que formula sin ningún apoyo legal. Es de sobra sabido que las licencias, de conformidad con lo establecido en el art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales:

"1. Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero(...)". Por todo ello terminó suplicando se dictara sentencia por la que se desestime el presente recurso contencioso administrativo, con imposición de costas a la parte recurrente.

**TERCERO.-** Del expediente administrativo y documental aportada resulta que:

La entidad Luis González Riestra, solicitó licencia de obras para la construcción de 25 viviendas adosadas, la cual le fue concedida en fecha 30/06/08. El 17 de noviembre de 2008

se autorizó el permiso de inicio de obras para la ejecución de construcción de 25 viviendas adosadas en Colloto.

Por la sección de Gestión de Tributos le practicó requerimiento (de ámbito tributario y no urbanístico) sobre la liquidación del ICIO, solicitando que aportara certificado final de obras y el coste final de la ejecución. Por el aquí recurrente se presentaron alegaciones haciendo referencia a la existencia de circunstancias sobrevenidas relativas a la titularidad de parte de los terrenos afectados por las obras, folios 483 a 487 del expediente administrativo.

Por parte de la sección de Gestión de Tributos se remitió el escrito de alegaciones a la Sección de Licencias Municipal instando para que adopte la resolución procedente en el supuesto de que las obras no hubieran dado comienzo.

Por la sección de licencias se acordó día y hora para visita de inspección, folio 493 del expediente administrativo.

Por el aquí recurrente se presentó escrito indicando la imposibilidad material y jurídica de ejecutar la licencia concedida por lo cual resulta innecesaria la visita de inspección anunciada, folios 498 a 501.

Obra informe del arquitecto técnico municipal de fecha 5.11.2012, folio 502, en el que indica que las viviendas unifamiliares de la urbanización no se han iniciado debido a los motivos indicados por la recurrente en su escrito.

Por parte de la sección de planeamiento y gestión urbanística se informa que "existe documentación que acredita las circunstancias expuestas en el escrito presentado por Luis González Riestra en esa Sección y cuya resolución, de la que no se tienen constancia en este momento, podría llevar a la necesidad de modificar en último término el Proyecto de Compensación de dicho ámbito, documento éste que no ha sufrido variación tras la concesión de la licencia de construcción."

Por la Administración se acordó oír a la parte sobre la declaración de caducidad de la licencia. Dentro de plazo la aquí recurrente presentó escrito de alegaciones junto con documentación y suplicó que "se deje en suspenso la tramitación del procedimiento de concesión de las licencias con cedidas hasta que queda resuelta definitivamente la controversia civil suscitada y se llegue a la situación, que siendo conforme con el régimen urbanístico aplicable, deba ser adoptada, ante las responsabilidades de todo orden que podrían surgir de adoptarse una decisión contraria al conocerse por el Ayuntamiento la situación creada."

El 25 de enero de 2013 se dicta resolución municipal:

"(...)Fecha de concesión de licencia de obras (17 de noviembre de 2008) en el procedimiento de referencia se concedió licencia de obras de construcción habiendo agotado los plazos de prórroga previstos en el planeamiento. El Plan General vigente autoriza una demora en el inicio de las obras de hasta un año, pues a la primera prórroga de seis meses puede añadirse una nueva prórroga por otros seis meses (art. 7.3.15).

...En todo caso a la vista de los plazos de edificación recogidos en el planeamiento, una prórroga de la licencia, atendida a la coyuntura del mercado inmobiliario, puede resultar proporcionada, si bien parece conveniente garantizar la posición de la Administración frente a futuras modificaciones del planeamiento, si se considerase oportuno

(...) Las obras a que se refiere este expediente afectan a Suelo Urbano incluido en el ámbito del Plan Especial Colloto 4, vigente en la actualidad. Para esta clase de intervenciones no parece inconveniente en autorizar una prórroga extraordinaria de un año desde la fecha de la solicitud de prórroga formulada.

En todo caso, la de un año queda sujeta a las siguientes condiciones:

- Transcurrido el plazo otorgado sin iniciarse las obras se procederá a la declaración de caducidad de la licencia sin más trámites.
- La prórroga autorizada queda sujeta a la condición resolutoria relativa a la modificación del planeamiento, por lo que perderá su eficacia si se produjese tal evento, no generando derecho a indemnización por los conceptos recogidos en el art. 7.3.30,7 del Plan General de Ordenación Urbana.
- La prórroga no exime de la obligación de adaptar los proyectos si la normativa técnica de aplicación a la construcción se viese modificada."

El 4 de marzo de 2012, se presentan alegaciones por el aquí demandante solicitando la modificación del acuerdo recurrido, en el sentido de que se suspenda la ejecución de la licencia concedida hasta la definitiva conclusión del litigio sobre la situación patrimonial de las fincas que podría variar a resultas de diferentes recursos presentados en la vía civil. Se alega por la mercantil que no se podían iniciar las obras sin asumir el riesgo de que fueran paralizadas en vía judicial, habiéndose interpuesto Recurso de Casación ante el Tribunal Supremo.

Con fecha 15 de abril de 2013, se desestima el recurso de reposición presentado por el recurrente en vía administrativa. Resolución que es objeto del presente recurso contencioso administrativo.

**CUARTO.-** La pretensión de la parte actora es que se acuerde la suspensión de los efectos de la licencia de construcción concedida por el Ayuntamiento de Oviedo hasta la finalización por Sentencia firme del proceso civil incoado por los vendedores de los terrenos propiedad de esta Sociedad y los propietarios colindantes a los efectos de conocer su incidencia definitiva sobre la regularidad del procedimiento administrativo.

Por resolución de fecha 30 de junio de 2008 se concedió a la mercantil recurrente licencia de obras para la construcción de veinticinco viviendas unifamiliares en la carretera nacional 634 Colloto en el ámbito del plan Especial del sector 4 de Colloto, del Plan General de Oviedo expediente 1.202/060271. El 17 de noviembre de 2008 se autorizó el permiso de inicio de obras para la ejecución de construcción de 25 viviendas adosadas en Colloto.

Consta en el expediente administrativo que no se ha iniciado la construcción de las 25 viviendas unifamiliares.



Para la resolución del presente procedimiento debemos partir de que toda licencia urbanística constituye un acto administrativo de autorización en virtud del cual se controla la actuación proyectada por el solicitante, verificando si se ajusta o no a las exigencias de interés público urbanístico plasmado en el ordenamiento vigente, teniendo, pues, la licencia una naturaleza estrictamente reglada, por lo que ha de otorgarse o denegarse preceptivamente según la actuación pretendida se ajuste o no a la ordenación aplicable, sin que el órgano competente al efecto pueda extenderse en otras consideraciones (TS 2-4-98, RJ 2792;16-3-98,RJ 2466).

En relación con el carácter reglado de la licencia urbanística, es también doctrina jurisprudencial reiterada, la que declara que no corresponde a la Administración controlar a través de la licencia la titularidad dominical del terreno sobre el que se pretende construir o cercar. Es decir, no es la licencia instrumento adecuado para verificar situaciones jurídico-privadas, cuya definición no habría de corresponder a la Administración sino a los Tribunales Civiles. Todo ello se traduce en la operatividad de la cláusula de "salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero" que aparece recogida en el artículo 12.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Por lo tanto, la regla general establece que la concesión o denegación de una licencia de obras solo puede fundarse en que lo proyectado se ajuste o no a la normativa urbanística aplicable, sin que con ocasión de ello se puedan valorar derechos de naturaleza civil, a salvo los mecanismos pertenecientes al órgano concedente si una defensa administrativa de los bienes fuera posible (como exponen, entre otras, SSTS de 5 Abr. 1993, 29 Mar. 1994); sin embargo, con carácter excepcional, podría denegarse la concesión de una licencia de obras, con la mera eficacia prejudicial que analizábamos anteriormente, si resultase probada la titularidad pública del terreno en que pretenden realizarse las obras o construcciones o si existieran razonables dudas sobre la titularidad privada de aquel (así lo manifiestan SSTS de 2 May. 1989, 25 Jun. 1989, 3 Jul. 1991, 25 Feb. 1992, 21 Nov. 1995).

Aplicando lo expuesto al supuesto aquí enjuiciado y teniendo en cuenta que no se discute la legalidad de la licencia sino la incidencia que pueda tener el resultado de los procedimientos civiles seguidos sobre la propiedad del terreno y tampoco se alega, ni discute, que la licencia suponga infracción urbanística grave o muy grave, es por ello que la resolución que aquí se impugna es conforme al ordenamiento jurídico. Así el artículo 242 del TROTU prevé la suspensión de los efectos de las licencias cuando las mismas constituyan una infracción urbanística grave o muy grave, y establece bajo el título de Suspensión y revisión de licencias ilegales:

1. *El órgano municipal competente dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguiente paralización inmediata de las obras y usos*



PRINCIPADO DE  
ASTURIAS



*iniciados a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, y dará traslado de la misma al órgano jurisdiccional competente, a los efectos previstos en el artículo 127 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.*

La parte recurrente lo que pretende es, a modo de medida cautelar, suspender los efectos de la licencia cuya legalidad no se discute, entre tanto se resuelve, de forma definitiva, el procedimiento civil sobre la propiedad del terreno. Y dicha facultad no está prevista, porque como se ha expuesto las licencias urbanísticas se otorgan a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. La Administración ha procedido a conceder una prórroga extraordinaria de un año (6 meses + 6 meses) que es la máxima prevista en el PGOU de Oviedo, en su artículo 7.3.15, y no cabe, como aquí pretende la parte recurrente, otorgar una vigencia indefinida a la licencia en favor de sus intereses privados. El aquí recurrente, en cuanto titular de la licencia de obras, puede dejar caducar la licencia. O bien, como sugiere el Ayuntamiento en su contestación a la demanda, "no impide el comienzo de las obras en la parte que no se ve afectada por los problemas de colindancia, pudiendo, en su caso, y de prosperar las acciones emprendidas por los colindantes, presentar un modificado del proyecto de obras a la luz de las nuevas circunstancias".

Dado que las licencias urbanísticas son regladas, el Ayuntamiento otorgó la citada licencia de obras, solicitada por la parte aquí recurrente, al entender que se ajusta a la normativa urbanística sin que corresponda a la Administración controlar a través de la licencia la titularidad dominical del terreno sobre el que se pretende construir. Y habiéndose otorgado la licencia de obras la misma deberá de ejecutarse en los términos y plazos establecidos, ya que no se discute la legalidad de la licencia, ni nos encontramos ante un procedimiento de revisión de la licencia, sino que la parte recurrente lo que interesa es la suspensión de la eficacia de la licencia ante la incidencia que pueda tener el resultado futuro e incierto de los procedimientos civiles seguidos sobre la propiedad del terreno, facultad ésta no prevista en el ordenamiento urbanístico, ya que la eficacia de la licencia no puede estar condicionada por un interés privado, como es el de autos referido a la propiedad del suelo.

En atención a lo expuesto procede la desestimación del presente recurso Contencioso administrativo.

**QUINTO.-** No ha lugar a imponer las costas devengadas en este proceso a ninguna de las partes y ello a la vista de las



PRINCIPADO DE  
ASTURIAS

circunstancias que concurren en el supuesto aquí examinado, y las legítimas pretensiones de las partes ya que, tal y como consta en el expediente administrativo, la Sentencia que en su día se dicte por la jurisdicción civil podría llevar a la necesidad de modificar el proyecto de compensación.

**SEXTO.-** Contra la presente resolución cabe recurso de apelación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 81.1 a) de la LJCA.

### FALLO

Que debo desestimar y desestimo el recurso contencioso administrativo interpuesto por la **COMPAÑÍA MERCANTIL LUIS GONZÁLEZ RIESTRA S.L.**, contra la resolución del Ayuntamiento de Oviedo de fecha 25 de enero de 2013 mediante la que se concedía un plazo de prórroga extraordinaria de un año en relación con la licencia concedida el 30 de junio de 2008 para la construcción de veinticinco viviendas unifamiliares en la carretera nacional 634 Colloto en el ámbito del plan Especial Colloto 4 del Plan General de Oviedo, en el expediente 1.202/060271, por ser la misma conforme a derecho.

Todo ello sin imposición de las costas a ninguna de las partes.

Notifíquese esta sentencia a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer ante este Juzgado y en el plazo de quince días recurso de apelación previa consignación, en su caso, del preceptivo depósito para recurrir y, en su caso, aportar el justificante de pago de la tasa debidamente validado con arreglo al modelo oficial.

Así por esta mi Sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACION.-** Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Iltma. Sra. Magistrada, estando celebrando audiencia





pública, en el día de su fecha, de lo que yo el Secretario doy fe.

