

Informe sobre cumprimento da condición imposta no artigo 39.e) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (Concello de Toén – Expediente XCP-24/028)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 13.05.2024 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 2024/1575367) oficio do alcalde do Concello de Toén no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo en relación coa condición imposta no artigo 39.e) da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*:

"[...]

Do encabezamento do artigo parece deducirse que o cumprimento desta condición ten que acreditarse con carácter previo á obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística ('Para pode obter haberá de xustificarse o cumprimento das seguintes condicións...'), pero do apartado e) parece deducirse que esta condición ten que cumprirse con posterioridade á obtención do propio título habilitante de natureza urbanística ('...impostas polo título habilitante...').

Ante esta dúbida na interpretación do momento en que debe de verificarse o cumprimento desta condición, solicítase informe ao respecto".

CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

PRIMEIRA.- Segundo o disposto no artigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, correspóndelle a este órgano consultivo a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo que sometan á súa consideración as entidades que figuran no seu artigo 15, entre as que se atopan os concellos de Galicia.

SEGUNDA.- O Concello de Toén conta con Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) aprobado definitivamente polo Pleno do Concello o 30.06.2003 e publicado no *Diario Oficial de Galicia* núm. 156, do 13.08.2003 e a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia de Ourense* núm. 176, do 02.08.2003.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, establece no seu apartado 2 o seguinte:

"2. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:

[...]



d) *Ao solo non urbanizable ou solo rústico, aplicaráselle o disposto nesta lei para o solo rústico*”.

En consecuencia, ao solo rústico de Toén aplicaráselle directamente o réxime do solo rústico previsto na LSG e na súa normativa de desenvolvemento, nomeadamente o Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (en adiante, RLSG).

TERCEIRA.- O artigo 39 da LSG regula as condicións xerais das edificacións no solo rústico e establece para estes efectos que *“Para poder obter o título habilitante municipal de natureza urbanística, ou a autorización autonómica nos supostos previstos no artigo 36, para calquera clase de edificacións ou instalacións no solo rústico, deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións ...”*.

A letra e) do citado precepto especifica que *“Farase constar no rexistro da propiedade a vinculación da superficie exixible á construción e ao uso autorizados, expresando a indivisibilidade e a concretas limitacións ao uso e á edificabilidade impostas polo título habilitante de natureza urbanística ou a autorización autonómica”*.

En idénticos termos, pronúnciase o artigo 59.c) do RLSG.

CUARTA.- Sentado o anterior, as dúbidas municipais refírense ao momento no que debe exixirse o cumprimento da condición relativa á constancia no rexistro da propiedade da vinculación da superficie exixible á construción e ao uso autorizados enunciada no artigo 39.e) da LSG.

Pois ben, o teor literal do precepto permite inferir que a constancia rexistral debe producirse nun momento posterior á obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística, toda vez que a letra e) utiliza o tempo verbal futuro (“farase constar”) ao referirse a esta condición.

Ademais, de conformidade co citado artigo, as posibles limitacións impostas polo título habilitante municipal ou a autorización autonómica previa deben ser obxecto da correspondente inscrición no rexistro da propiedade, polo que concorre unha imposibilidade material de exixir o cumprimento desta condición con carácter previo á súa obtención.

E para concluír, na mesma liña, o propio RLSG, con motivo da regulación de supostos específicos de usos admisibles no solo rústico, nomeadamente do uso residencial vinculado a unha explotación agrícola ou gandeira, sinala expresamente que a constancia no rexistro da propiedade constitúe unha condición que deberá ser imposta pola licenza urbanística municipal (artigo 52.4.b).

Respecto desta cuestión cómpre traer a colación a sentenza do Xulgado Contencioso – Administrativo núm. 1 de Ourense do 22.04.2013 que, malia referirse ao artigo 42.e) da *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*, manifestou que *“... a omisión deste requisito non constitúe causa en si de anulación da licenza, senón unha condición resolutoria da mesma. Se tras a concesión da licenza non se realiza, poderá revogarse sen dereito a indemnización, e en calquera caso unha vez executada a obra deberá denegarse a licenza de primeira ocupación e de apertura ...”*.

O anteriormente exposto permite concluír que o cumprimento da constancia rexistral da vinculación da superficie exixible á construción e ao uso autorizados prevista no artigo 39.e) da LSG unicamente pode verificarse con carácter posterior ao título habilitante municipal de natureza urbanística.



CONCLUSIÓN

O cumprimento da constancia no rexistro da propiedade da vinculación da superficie exixible á construción e ao uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións ao uso e á edificabilidade impostas polo título habilitante de natureza urbanística ou a autorización autonómica, exixida polo artigo 39.e) da LSG, unicamente pode verificarse con carácter posterior á obtención do título habilitante municipal de natureza urbanística.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar a imposibilidade de resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal e que, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.