

Informe sobre cumplimiento de la condición impuesta en el artículo 39.e) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (Ayuntamiento de Toén – Expediente XCP-24/028)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 13.05.2024 tuvo entrada en el Registro General de la Xunta de Galicia (núm. 2024/1575367) oficio del alcalde del Ayuntamiento de Toén en el que formula la siguiente consulta a la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con la condición impuesta en el artículo 39.e) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia:

"[...]

Del encabezamiento del artículo parece deducirse que el cumplimiento de esta condición tiene que acreditarse con carácter previo a la obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística ('Para poder obtener habrá de justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones...'), pero del apartado e) parece deducirse que esta condición tiene que cumplirse con posterioridad a la obtención del propio título habilitante de naturaleza urbanística ('....impuestas por el título habilitante...').

Ante esta duda en la interpretación del momento en que debe de verificarse el cumplimiento de esta condición, se solicita informe al respecto".

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por lo que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le corresponde a este órgano consultivo la emisión de informes sobre la aplicación e interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que sometan a su consideración las entidades que figuran en su artículo 15, entre las que se encuentran los ayuntamientos de Galicia.

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Toén cuenta con Plan general de ordenación municipal (PGOM) aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 30.06.2003 y publicado en el Diario Oficial de Galicia núm. 156, del 13.08.2003 y su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Ourense núm. 176, del 02.08.2003.

La disposición transitoria primera de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (LSG), relativa al régimen aplicable a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento, establece en su apartado 2 lo siguiente:

"2. El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y no adaptado a la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a ella, conforme las siguientes reglas:

[...]



d) Al suelo no urbanizable o suelo rústico, se le aplicará el dispuesto en esta ley para el suelo rústico”.

En consecuencia, al suelo rústico de Toén se le aplicará directamente el régimen del suelo rústico previsto en la LSG y en su normativa de desarrollo, nombradamente el Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en adelante, RLSG).

TERCERA.- El artículo 39 de la LSG regula las condiciones generales de las edificaciones en el suelo rústico y establece para estos efectos que “Para poder obtener el título habilitante municipal de naturaleza urbanística, o la autorización autonómica en los supuestos previstos en el artículo 36, para cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico, deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones ...”.

La letra e) del citado precepto especifica que “Se hará constar en el registro de la propiedad a vinculación de la superficie exigible a la construcción y al uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y a la edificabilidad impuestas por el título habilitante de naturaleza urbanística o la autorización autonómica”.

En idénticos términos, se pronuncia el artículo 59.c) del RLSG.

CUARTA.- Sentado el anterior, las dudas municipales se refieren al punto en el que debe exigirse el cumplimiento de la condición relativa a la constancia en el registro de la propiedad de la vinculación de la superficie exigible a la construcción y al uso autorizados enunciada en el artículo 39.e) de la LSG.

Pues bien, el tenor literal del precepto permite inferir que la constancia registral debe producirse en un momento posterior a la obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística, toda vez que la letra e) utiliza el tiempo verbal futuro (“se hará constar”) al referirse a esta condición.

Además, de conformidad con el citado artículo, las posibles limitaciones impuestas por el título habilitante municipal o la autorización autonómica previa deben ser objeto de la correspondiente inscripción en el registro de la propiedad, por lo que concurre una imposibilidad material de exigir el cumplimiento de esta condición con carácter previo a su obtención.

Y para concluir, en la misma línea, el propio RLSG, con motivo de la regulación de supuestos específicos de usos admisibles en el suelo rústico, nombradamente del uso residencial vinculado a una explotación agrícola o ganadera, señala expresamente que la constancia en el registro de la propiedad constituye una condición que deberá ser impuesta por la licencia urbanística municipal (artículo 52.4.b).

Respecto de esta cuestión hace falta traer a colación la sentencia del Juzgado Contencioso – Administrativo núm. 1 de Ourense del 22.04.2013 que, a pesar de referirse al artículo 42.e) de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, manifestó que “... la omisión de este requisito no constituye causa en sí de anulación de la licencia, sino una condición resolutoria de la misma. Si tras la concesión de la licencia no se realiza, podrá revocarse sin derecho a indemnización, y en cualquiera caso una vez ejecutada la obra deberá denegarse la licencia de primera ocupación y de apertura ...”.

Lo anteriormente expuesto permite concluir que el cumplimiento de la constancia registral de la vinculación de la superficie exigible a la construcción y al uso autorizados prevista en el artículo



39.e) de la LSG únicamente puede verificarse con carácter posterior al título habilitante municipal de naturaleza urbanística.

CONCLUSIÓN

El cumplimiento de la constancia en el registro de la propiedad de la vinculación de la superficie exigible a la construcción y al uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y a la edificabilidad impuestas por el título habilitante de naturaleza urbanística o la autorización autonómica, exigida por el artículo 39.e) de la LSG, únicamente puede verificarse con carácter posterior a la obtención del título habilitante municipal de naturaleza urbanística.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar la imposibilidad de resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal y que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.