

Informe sobre os efectos xurídicos da falla de presentación da solicitude do título urbanístico habilitante para legalización de obras legalizables, logo da reiteración de requirimentos para a súa presentación (Concello de Redondela, Expediente XCP-26/023)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 05.05.2026 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 2026/1326572) oficio asinado pola Alcaldesa do Concello de Redondela, no que formula á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo a seguinte consulta:

"Se as obras ou os usos puidesen ser legalizables por ser compatibles co ordenamento urbanístico, requirirase ao interesado para que no prazo de tres meses presente a solicitude da oportuna licenza ou comunicación previa correspondente, manténdose a suspensión das obras e usos en tanto esta non fose outorgada ou non se presentase a comunicación previa. No caso de que se denegue a licenza ou non se cumpran os requisitos legais para a comunicación previa, acordarase a demolición das obras a costa do interesado, procedéndose a impedir definitivamente os usos a que desen lugar."

Pola trascendencia que as medidas de execución subsidiaria poden ter tanto para a Administración competente como para o réxime da propiedade afectada, fórmulase a seguinte CONSULTA:

Se a falta de presentación do título habilitante para a legalización das obras legalizables, unha vez reiterados os requirimentos para a súa presentación, determina que as mesmas poden ou deben ser declaradas ilegalizables, abrindo a vía da execución subsidiaria pola Administración competente."

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 as entidades locais de Galicia.

SEGUNDA.- O Concello de Redondela conta con Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal (NSP) aprobadas definitivamente o 06.11.1987 e publicada a súa normativa no Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra do 14.04.1988.



Este instrumento conserva a súa vixencia consonte ás regras sinaladas no apartado segundo da disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), así como do apartado segundo da disposición transitoria segunda do seu Regulamento, aprobado polo *Decreto 143/2016, do 22 de setembro*, relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado á *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*.

TERCEIRA.- Aos efectos de dar resposta á cuestión plantexada polo Concello de Redondela, o 07.05.2026 a directora xeral de Urbanismo, con base nos principios de colaboración e coordinación administrativa, solicitou á *Axencia de Protección da Legalidade Urbanística* (APLU) a emisión dun informe co fin de dar resposta á cuestión formulada na consulta do concello.

Tras a análise da solicitude, o informe resultante emitido pola APLU exprésase nos seguintes termos:

"INFORME:

O artigo 152.3.b) da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro do solo de Galicia* (en adiante, LSG), dispón:

"Se as obras ou os usos puidesen ser legalizables por ser compatibles co ordenamento urbanístico, requirirase ao interesado para que no prazo de tres meses presente a solicitude da oportuna licenza ou comunicación previa correspondente, manténdose a suspensión das obras e usos en tanto esta non fose outorgada ou non se presentase a comunicación previa. No caso de que se denegue a licenza ou non se cumpran os requisitos legais para a comunicación previa, acordarase a demolición das obras a custa do interesado, procedéndose a impedir definitivamente os usos a que desen lugar".

En primeiro lugar, cómpre lembrar que nos atopamos ante unha "obriga de facer" derivada dun acto administrativo que é executivo e executorio, consonte as regras xerais establecidas nos artigos 38, 39, 97 a e seguintes da *Lei 39/2015, do 1 de outubro de procedemento administrativo común das Administracións Públicas*.

En segundo lugar, cómpre sinalar que a persoa "obrigada" a reposición da legalidade urbanística alterada -e, polo tanto, a atender ao requirimento efectuado no dito acto administrativo- é quen ostente intereses lexítimos na obra ou uso de solo que constitúe o obxecto do procedemento administrativo, xa que tal e como sinala o artigo 152 da LSG é "o interesado". En último termo, enténdese como interesado o titular dos dereitos e deberes inherentes á propiedade do solo.

Sentado o anterior, consonte á literalidade do artigo 152.3.b) da LSG, a consecuencia xurídica inherente ao incumprimento por parte do interesado do requirimento de legalización efectuado é o mantemento da orde de suspensión das obras e usos inherentes.

Para facer efectiva esta orde de suspensión e o seu mantemento no tempo, o apartado 2



do mesmo artigo 152 da LSG establece:

“Co acordo de suspensión adoptaranse as medidas cautelares necesarias para garantir a total interrupción da actividade, tales como o precintado das obras, a retirada de materiais e maquinaria, a suspensión de subministracións ou a execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas por importe de 1.000 a 10.000 euros, reiterables ata conseguir o cumprimento da orde de paralización, e calquera outra medida que sexa conveniente en prol da efectividade da suspensión”.

Por outra banda, o apartado 4 do mesmo precepto legal prevé que para garantir a executividade da resolución administrativa pola que se dite o requirimento de legalización ex artigo 152.3.b) da LSG:

“Co acordo que poña fin ao expediente de reposición da legalidade urbanística poderán adoptarse as medidas que se estimen precisas para garantir a executividade da resolución, sen prexuízo da imposición das sancións que procedan e das facultades que correspondan ás autoridades competentes, en virtude do réxime específico de autorización ou concesión a que estean sometidos determinados actos de edificación e uso do solo”.

Para o caso dun persistente incumprimento por parte do obrigado en atender ao requirimento de legalización, a pesar das medidas adoptadas en atención ao antedito, cómpre sinalar que non é posible que, ante o incumprimento do requirimento de legalización, a Administración supla a vontade do interesado, instando de oficio un procedemento administrativo de legalización para o outorgamento do título urbanístico habilitante que sexa preceptivo, xa que os artigos 142 e seguintes da LSG prevén que son procedementos a instancia de parte ou por solicitude de interesado. Se o interesado non desexa legalizar as obras implica que desiste do seu mantemento, xa que non se pode suplir a súa vontade de exercer os dereitos inherentes á propiedade do solo.

Por este motivo, débese entender aplicable o previsto no devandito artigo 152.3.b) da LSG que prevé que, para o caso de que non sexa posible legalizar as obras débese ditar un novo acto administrativo polo que se acorde a súa demolición ou restitución á situación orixinaria, a custa do interesado, procedéndose a impedir definitivamente os usos a que desen lugar.

No caso de incumprimento da dita orde de demolición por parte do interesado obrigado a repoñer a legalidade urbanística, no prazo que se lle outorgue para o efecto nun novo acto administrativo, o artigo 152.6 da LSG dispón:

“No caso de incumprimento da orde de cesamento de usos, de demolición ou de reconstrución do indebidamente demolido, a administración municipal procederá á execución subsidiaria da mesma ou á execución forzosa mediante a imposición de multas coercitivas, reiterables ata lograr a execución polo suxeito obrigado, na contía de 1.000 a 10.000 euros cada unha”

O feito de que se dite unha orde de demolición por incumprimento reiterado dos requirimentos de legalización, non impide que se o interesado solicita unha posterior legalización -e esta é acorde co ordenamento xurídico aplicable- débese outorgar



licenza ou recoñecer a eficacia da comunicación previa. O título urbanístico de legalización, que sexa acorde co ordenamento xurídico-urbanístico, xurdirá os efectos que lle son inherentes e pode implicar a ineficacia da orde de demolición ditada, xa que as obras quedarán legalizadas e cumprírase a reposición da legalidade urbanística."

CONCLUSIÓNS

1.- Consoante ao sinalado no artigo 152.3.b) da LSG, *"Se as obras ou os usos poden ser legalizables por seren compatibles co ordenamento urbanístico, requírirase o interesado para que no prazo de tres meses presente a solicitude da oportuna licenza ou comunicación previa correspondente, manténdose a suspensión das obras e usos en tanto esta non sexa outorgada ou non se presente a comunicación previa. Para o caso de que se denegue a licenza ou non se cumpran os requisitos legais para a comunicación previa, acordarase a demolición das obras á custa do interesado e procederase a impedir definitivamente os usos aos que desen lugar. "*

2.- A consecuencia xurídica inherente ao incumprimento por parte do interesado do requirimento de legalización efectuado é o mantemento da orde de suspensión das obras e usos inherentes, debendo a administración ditar un novo acto administrativo polo que acorde a súa demolición ou restitución á situación orixinaria, a custa do interesado, procedéndose a impedir definitivamente os usos a que desen lugar.

3.- No caso de incumprimento da orde de cesación de usos, de demolición ou de reconstrución do indebidamente demolido, a administración municipal está facultada para a execución subsidiaria da dita orde ou á execución forzosa da mesma.

Sen prexuízo do anterior, nada impide que se o interesado solicita unha posterior legalización, e esta é acorde co ordenamento xurídico aplicable, débese outorgar licenza ou recoñecer a eficacia da comunicación previa.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar 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.

