



AJUNTAMENT DE NÀQUERA (València)

ACTA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Asistentes:

Minuta n.º 11/2019

Fecha: 17 de julio de 2019

Alcalde-Presidente:

D. Damián Ibáñez Navarro.

Ttes. de Alcalde:

D.ª Concepción-Esther Liébana Ávila (UPdN).

D.ª Alejandro Ricart Navarro (UPdN).

D.ª Lidón Gil Vidal (UPdN). No asiste

Secretaria:

D.ª Reyes Campos Campos

Interventora:

D.ª Milagros Marí Llácer.

En la localidad de **NAQUERA** (Valencia), siendo las nueve horas y cuarenta minutos del día diecisiete de julio de dos mil diecinueve, bajo la presidencia del Sr. Alcalde don Damián Ibáñez Navarro, se reúnen en la Sala de Reuniones, los señores/as Concejales y Tenientes de Alcalde que aparecen al margen, al objeto de celebrar, en primera convocatoria, sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, previamente convocada al efecto.

La Junta de Gobierno Local está asistida por la Sra. Interventora, doña Milagros Marí Llácer y por la Sra. Secretaria, doña Reyes Campos Campos, que da fe del acto.

Verificada por la Sra. Secretaria la válida constitución de la Junta de Gobierno Local, dado que al inicio están presentes la totalidad de los miembros que la integran y, en consecuencia, la mayoría absoluta de sus componentes, el Sr. Alcalde abre la sesión, procediendo a la deliberación de los asuntos incluidos en el Orden del Día.

ORDEN DEL DÍA

A) Parte resolutive

1. EXPTE. N.º. 767/2019. Licencias urbanísticas (Caducidad, Suspensión o Revocación). Alegaciones a la caducidad de la licencia urbanística 767/2019 para la construcción de 2 viviendas.

Visto el expediente incoado sobre la posible declaración de caducidad de la licencia de obras 106/2007.

Visto el escrito de RECURSO DE REPOSICIÓN presentado por el interesado en fecha 23 de mayo de 2019, solicitando suspender el expediente 767/2019 relacionado con el 712/2019 de licencia de obras en origen expte 106/2007, de Caducidad de la Licencia de obras por estar las mismas actualmente en fase de terminación según se hace constar en la documentación, así como , solicitando se revierta el expediente de caducidad tras justificar todos los pasos dados de buena fé para iniciar las obras con el objeto de terminarlas a la mayor brevedad posible.

Visto el informe emitido los Servicios Jurídicos Municipales, cuyo tenor literal es el siguiente:



AJUNTAMENT DE NÀQUERA (València)

“INFORME JURIDICO:

Tras recibir el interesado notificación del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local DE FECHA 15/05/2019 por la que se incoa el expediente de declaración de caducidad de la licencia urbanística 106/2007 por incumplimiento e los plazos de finalización de las obras previstos en la misma, presenta alegaciones que, basa, de forma resumida, en los siguientes motivos:

Solicita que se suspenda el expediente de declaración de caducidad de licencia de obras por estar actualmente, y tras la comunicación de la autorización municipal de cambio de titularidad de la licencia en fecha 03/03/2019, en fase de terminación de las mismas, lo que justifica con varios documentos, entre los que destaca el documento de apertura de centro de trabajo de fecha 13/04/2019.

Solicita en base a su buena fe, así como la inviabilidad técnica y económica de adaptar la obra ejecutada hasta la fecha a la nueva normativa vigente (Código Técnico de Edificación), que se suspenda la declaración de caducidad de la licencia.

ANÁLISIS JURÍDICO:

Los anteriores argumentos no pueden ser acogidos, y no hacen más que confirmar que la decisión correcta en este caso es acordar la caducidad de la licencia, por los motivos que se explican a continuación:

La **licencia de obras fue concedida en fecha 26/07/2007** mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno, tras comprobar los técnicos municipales que el Proyecto de obras presentado cumplía la legalidad vigente en cuanto a sus prescripciones técnicas y urbanísticas.

En la referida licencia se concedía al promotor 6 meses para iniciar las obras y dos años para su finalización, en consecuencia, **debería haberse finalizado en enero del año 2010**, es decir, **hace más de 9 años**, sin embargo, consta en el expediente que las obras se paralizaron cuando estaban ejecutadas al 35 %.

Las licencias son actos declarativos de derechos y tienen carácter temporal precisamente para evitar lo que el alegante formula en su escrito, es decir, que pudiera terminarse una obra muchos años después cuando ya no cumple el proyecto, por tanto, la edificación, con la normativa técnica vigente o incluso el propio planeamiento municipal. 3 de 4



AJUNTAMENT DE NÀQUERA (València)

Es por ello que la CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS fortalece dicha función revisora de la licencia, pues nada serviría comprobar que la actuación proyectada se ajusta a la legalidad vigente si la edificación se pudiera realizar muchos años más tarde, cuando ya el planeamiento o la legalidad que sirvió base para el otorgamiento de la licencia, se hubiere reformado.

Así lo ha dicho de forma reiterada la jurisprudencia, pudiendo citar, por ejemplo, la sentencia del **TSJ DE CANARIAS de fecha 10/11/2014** o la sentencia del **TSJ PAIS VASCO DE 11/07/2013** que se reproduce parcialmente a continuación:

*“La licencia urbanística es un acto administrativo declarativo de derechos y se dice que tiene **carácter temporal** porque dada su función servicial del planeamiento urbanístico, si las operaciones autorizadas por aquélla no se inician en determinado plazo o se suspenden durante cierto tiempo se produce su caducidad”.*

La regulación legal de la caducidad de las licencias se prevé en el **artículo 225 de la LOTUP:**

1. Todas las licencias se otorgarán por plazo determinado tanto para iniciar, concluir y no interrumpir las obras, de acuerdo con el artículo 179 de esta ley, salvo las referidas a los usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación a las normas que en cada momento los regulen.

2. Los municipios podrán conceder prórrogas de los plazos de las licencias por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento del otorgamiento de la prórroga.

3. La caducidad de la licencia se declarará previa audiencia del interesado.

4. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística en vigor. Si la obra o instalación quedase inacabada o paralizada, tras la declaración de caducidad, podrá dictarse orden de ejecución para culminar los trabajos imprescindibles para asegurar la seguridad, salubridad y ornato público de la obra interrumpida. Transcurrido un año desde la declaración de caducidad, la obra inacabada podrá sujetarse al régimen de edificación forzosa.

En aplicación del presente artículo, y en base a lo anteriormente expuesto, la contestación a las alegaciones no puede ser más que desestimatoria: 4 de 4



AJUNTAMENT DE NÀQUERA (València)

1) Se ha comprobado por los técnicos municipales la paralización de las obras autorizadas mediante licencia 106/2007 durante más nueve años, incumpliendo el plazo otorgado en la licencia.

Como el Tribunal Supremo ha afirmado reiteradamente, ***la caducidad de una licencia de obras es un acto administrativo formal de declaración de tal cuyo soporte fáctico es la suficiente constatación de un hecho como es el transcurso del tiempo concedido para la realización de las obras que la licencia ampara sin que éstas se hayan iniciado, o, lo que es más corriente, sin que se hayan concluido***, por lo que estamos en el presente caso

2) El alegante tampoco tiene derecho a prórroga, pues como reconoce el propio alegante, la licencia no es en la actualidad conforme a la legalidad vigente, siendo este un obstáculo legal para su concesión, por lo que no cabe otra consecuencia que la declaración de caducidad de la licencia.

3) No afecta a necesaria declaración de caducidad la buena fe que haya podido tener el interesado, a quien ya se le advirtió en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión de 3/03/2019 por la que se tomó en conocimiento la comunicación de la transmisión de la licencia urbanística nº 106/2017 de RECOUR MAS SL a PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES RAMOS NAVARETE, SL que *“No consta en el expediente declaración de caducidad de la licencia, si bien, el expediente de declaración de caducidad puede ser incoado, a que ha transcurrido el plazo marcado para la ejecución de las obras”* (PUNTO 5).

PROPUESTA RESOLUCIÓN:

Por todo ello, se propone la DESESTIMACIÓN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS y la declaración de caducidad de la licencia otorgada. “

Visto los antecedentes que obran en el expediente.

Visto el informe emitido.

Examinada la documentación que la acompaña y, de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, la Junta de Gobierno Local, en uso de las facultades delegadas por Resolución de la Alcaldía número 878, de 21 de junio de 2019 y Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 27 de junio de 2019, por unanimidad **ACUERDA:**

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones presentadas por PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES RAMOS NAVARRETE S.L. solicitando suspender el expediente 767/2019 relacionado con el 712/2019 de licencia de obras en origen expte 106/2007, de Caducidad de la Licencia de obras .



AJUNTAMENT DE NÀQUERA (València)

SEGUNDO.- Declarar la caducidad de la licencia urbanística expediente 106/2007 concedida en fecha 26 de julio de 2007 mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno para la construcción de 2 viviendas unifamiliares en la parcela 412 de la Urbanización Bonanza a RECOUR MAS S.L.

2. Expediente 1390/2019. Protección de la Legalidad Urbanística. cambio de puerta de garaje, vivienda y ampliación terraza en la calle Doctor Gómez Ferrer, 3 de Náquera.

Examinada la documentación que la acompaña y, de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, la Junta de Gobierno Local, en uso de las facultades delegadas por Resolución de la Alcaldía número 878, de 21 de junio de 2019 y Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 27 de junio de 2019, por unanimidad **ACUERDA:**

Primero.- Incoar a procedimiento de protección de la legalidad urbanística a D^a. Raquel Espinosa Fernández, por la realización de actuaciones urbanísticas consistentes en cambio de puerta de entrada al garaje, a la vivienda así como ampliación de los pilares en la terraza 60 cm., en la vivienda sita en c/ Doctor Gómez Ferrer, 3 dispone de referencia catastral nº 3881204YJ2838S0001YU, sin disponer del instrumento urbanístico correspondiente que la ampare, con efectos suspensivos del plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas que, en su caso, se hubieran cometido, a partir de esta fecha.

Segundo.- Requerir al interesado para que, en el plazo de dos meses contados desde la notificación de la presente, tramite la legalización de la actuación realizada por el procedimiento correspondiente, con la advertencia de que, transcurrido el plazo indicado sin cumplir lo ordenado, o si la actuación deviniera ilegalizable, según la ordenación urbanística, el Ayuntamiento acordará la adopción de las medidas de restauración de la legalidad urbanística y demás complementarias que procedan, de acuerdo con lo establecido en el artículo 238 de la 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

3. Expediente 1688/2019. Licencias Urbanísticas para conjunto residencial de 5 viviendas unifamiliares en la parcela sita en la Avda Beniatjar, 19 de Náquera.

Examinada la documentación que la acompaña y, de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, la Junta de Gobierno Local, en uso de las facultades delegadas por Resolución de la Alcaldía número 878, de 21 de junio de 2019 y Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 27 de junio de 2019, por unanimidad **ACUERDA:**

Primero.- Desestimar la licencia urbanística solicitada por parte de D. Miguel Ángel Albors Sorolla, en representación de Vivencia Residencial, S.L., para



AJUNTAMENT DE NÀQUERA (València)

“conjunto residencial de 5 viviendas unifamiliares” en la parcela sita en la Avda. Beniatjar, 19 de Nàquera con referencia catastral, ya que las licencias se encuentran suspendidas en el ámbito de actuación.

4. Expediente 1689/2019. Licencia Urbanística para conjunto residencial de 17 viviendas unifamiliares en la Avda Beniatjar, 19 Urbanización Mont-Ros de Náquera.

Examinada la documentación que la acompaña y, de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, la Junta de Gobierno Local, en uso de las facultades delegadas por Resolución de la Alcaldía número 878, de 21 de junio de 2019 y Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 27 de junio de 2019, por unanimidad **ACUERDA:**

Primero.- Desestimar la licencia urbanística solicitada por parte de D. Miguel Ángel Albors Sorolla, en representación de Vivencia Residencial, S.L., para “MASTERPLAN PARA CONJUNTO RESIDENCIAL DE 17 VIVIENDAS UNIFAMILIARES” en las parcelas sitas en la Avda. Beniatjar, 19 de Nàquera, ya que las licencias se encuentran suspendidas en el ámbito de actuación.

5. Expediente 2232/2018. Orden de Ejecución trabajos de limpieza y vallado de la parcela sita en la calle Manuel Broseta, 10 de Náquera.

Examinada la documentación que la acompaña y, de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, la Junta de Gobierno Local, en uso de las facultades delegadas por Resolución de la Alcaldía número 878, de 21 de junio de 2019 y Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 27 de junio de 2019, por unanimidad **ACUERDA:**

Primero.- Ordenar la ejecución de los trabajos de limpieza y vallado de la parcela sita en la c/ Manuel Broseta, 10, con referencia catastral nº 0726539YJ2902N0001DT con el fin de garantizar las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público, ya que la parcela se encuentra llena de vegetación y sin vallar.

Segundo.- Estimar el coste de las obras necesarias a realizar en el inmueble en 7.882,98 euros.

Tercero.- Dar un plazo de 2 meses para la ejecución de las obras y trabajos de limpieza. Dentro de este plazo el propietario puede solicitar la licencia correspondiente al vallado. También puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.

Cuarto.- Notificar esta orden de ejecución al propietario y *al interesado*, advirtiéndole de que, en caso de incumplimiento injustificado de la misma, la Administración actuante podrá adoptar las siguientes medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber de conservación.



AJUNTAMENT DE NÀQUERA (València)

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas.

c) Convocatoria de procedimiento de ejecución sustitutoria.

Quinto.- Remitir la presente orden de ejecución al Registro de la Propiedad de Massamagrell a fin de que se haga constar, mediante nota marginal, la afección real del inmueble al deber de conservación.

B) Actividad de control

.....

C) Ruegos y preguntas.

No se formula ningún ruego ni ninguna pregunta por parte de los Concejales.

Y no habiendo más asuntos de que tratar, el Sr. Alcalde, levantó la sesión, nueve horas y cincuenta minutos , de lo cual, como Secretaria, doy fe.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE