

Informe sobre necesidad de referencia catastral para el otorgamiento de licencias, comunicaciones previas y documentos urbanísticos (Ayuntamiento de Piñor - Expediente XCP 23/037)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 02.06.2023 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2023/1644425), un escrito del Ayuntamiento de Piñor, en el que solicita la emisión de un informe de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativo a la necesidad de la referencia catastral para el otorgamiento de licencias y comunicaciones previas, así como en otros documentos urbanísticos.

El ayuntamiento formula la consulta en el siguientes términos:

"se solicita el asesoramiento y/o la emisión de un informe sobre la aplicación y la interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en especial, sobre la necesidad o no de la referencia catastral para el otorgamiento de licencias, de comunicaciones previas, así como de otros documentos urbanísticos."

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 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 las entidades locales de Galicia.

SEGUNDA.- El artículo 353 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre (en adelante, RLSG) indica en su apartado 2:

"2. La solicitud de licencia contendrá los siguientes datos y documentos: [...]

b) Descripción suficiente de las características del acto de que se trate, que detalle los aspectos básicos del mismo, su localización y la edificación o inmueble a lo que afecte, así como la referencia catastral del mismo.

[...]"

En caso de que la solicitud no reúna los requisitos exigidos, de conformidad con el artículo 354 del RLSG, se requerirá a la persona solicitante para que enmiende la falta o presente los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que, de no hacerlo, si le tendrá por desistida de su petición, después de resolución que así lo declare.

Por otra parte, el artículo 357.4. del RLSG, al regular el contenido de la resolución de otorgamiento de licencias urbanísticas, señala el siguiente:

"La resolución mediante la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente, además de cualquier otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes y lo que el órgano competente considere oportuno incluir, los siguientes extremos: [...]"



e) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral o coordenadas UTM, así como el número de finca registral, de encontrarse inscrita”.

De lo que se deriva que según el RLSG, la referencia catastral no constituye un dato imprescindible que debe constar en la resolución que otorgue la licencia municipal y la identificación del inmueble puede efectuarse mediante las coordenadas UTM.

En relación a las comunicaciones previas, el RLSG no menciona la obligatoriedad de incluir la referencia catastral de la parcela donde se va a ejecutar el acto de que se trate. Únicamente establece en el artículo 361 del RLSG:

“La comunicación habrá de ir acompañada de la siguiente documentación: [...]

b) Descripción técnica de las características del acto de que se trate o, en su caso, proyecto técnico legalmente exigible (artículo 146.1.a) de la LSG)”.

TERCERA. - El artículo 353.2.b) del RLSG exige, con carácter general, que todas las solicitudes de licencia contengan la referencia catastral de la edificación o inmueble del que se trate.

Sin embargo, a la vista de los preceptos señalados anteriormente, ni la resolución que ponga fin al procedimiento de otorgamiento de la licencia tiene que contener dicha referencia catastral, ni tampoco resulta exigible que figure ese dato en las comunicaciones urbanísticas previas.

No obstante y, con carácter excepcional, una interpretación integrada y finalista de la normativa urbanística reguladora de la cuestión formulada, en el marco del criterio antiformalista que debe presidir el procedimiento administrativo, permitiría admitir que en aquellos supuestos en los que la edificación o inmueble no cuenten con una referencia catastral, el ayuntamiento pueda valorar en el expediente de tramitación de la licencia urbanística si la omisión diera dato determina, por sí mismo, su paralización, por entender que la solicitud no reúne los requisitos exigidos; o bien, y siempre que conste con absoluta certeza a identificación y el emplazamiento de la edificación o inmueble objeto del expediente, resulta posible continuar la tramitación del referido procedimiento.

A tal fin, son precisamente razones de seguridad jurídica las que exigen la identificación inequívoca de la actuación y de su emplazamiento para poder otorgar el título habilitante municipal de naturaleza urbanística con todas las garantías que deben orientar dicho procedimiento. Al mismo tiempo, esta interpretación extensiva del inciso final del artículo 353.2.b) del RLSG, atiende al criterio de proporcionalidad entre la finalidad del requisito exigido, que no es otra que esa identificación inequívoca del objeto del expediente, y el alcance real de su omisión, ya que esa finalidad alcanza virtualidad con la aportación de otra información o datos equivalentes con la solicitud adjuntada.

Esta fue la interpretación adoptada por este órgano consultivo, con carácter excepcional, en los informes XCP-22-030 y XCP-22-031, relativos al otorgamiento de licencias en zonas afectadas por procedimientos de concentración o reestructuración parcelaria. En los supuestos analizados en estos informes y, en la medida en que los predios de relevo aun no tienen una referencia catastral, se admitió que la exigencia de la normativa urbanística de que conste ese dato en la solicitud de la licencia, pudiera entenderse sustituida por la descripción inequívoca, suficiente y detallada de las características de la parcela, así como de su superficie y configuración del acto que detalle los aspectos básicos del mismo, su localización exacta y la edificación o inmueble al que afecte.

CUARTA.- En todo caso, el otorgamiento de los títulos habilitante municipal de naturaleza urbanística es una competencia exclusiva del ayuntamiento, de acuerdo con el establecido en el artículo 25.2. a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local y el artículo 12.1 de la LSG.



CONCLUSIÓN

1. De conformidad con el dispuesto en el artículo 354.2.b) del RLSG, todas las solicitudes de licencia urbanística deberá contener la referencia catastral de la edificación o del bien inmueble a lo que afecte.

2. Con carácter excepcional, una interpretación integrada y finalista de la normativa urbanística reguladora de la cuestión formulada, en el marco del criterio antiformalista que debe presidir el procedimiento administrativo, permitiría admitir que en aquellos supuestos en los que la edificación o inmueble no cuenten con una referencia catastral, el ayuntamiento pueda valorar en el expediente de tramitación de la licencia urbanística si la omisión de ese dato determina, por sí mismo, su paralización, por entender que la solicitud no reúne los requisitos exigidos; o bien, y siempre que conste con absoluta certeza la identificación y el emplazamiento de la edificación o inmueble objeto del expediente, resulta posible continuar la tramitación del referido procedimiento.

En este caso, la ausencia de referencia catastral en la solicitud de la licencia debe entenderse sustituida por la descripción inequívoca, suficiente y detallada de las características de la parcela, así como de su superficie y configuración del acto que detalle los aspectos básicos del mismo, su localización exacta y la edificación o inmueble al que afecte.

3. La resolución que ponga fin al procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística municipal tiene que contener la referencia catastral o coordenadas UTM, por lo que la referencia catastral no resulta preceptiva en caso de identificar la parcela por medio de las coordenadas UTM. Con base en la normativa referida en este informe, no resulta exigible que figure el dato de la referencia catastral en las comunicaciones urbanísticas previas.

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.

