

CONSULTA JURIDICA /2001.

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CENTRO

FECHA: 10 de abril de 2002

ASUNTO: Solicitud de cambio de titularidad de licencia de actividad.

TEXTO DE LA CONSULTA:

“Se ha presentado en esta Junta Municipal de Distrito solicitud de cambio de titularidad de una de actividad, aportando, en sustitución de la conformidad del titular de la licencia, el contrato de arrendamiento del local a nombre del solicitante, así como documento privado de disolución de la Comunidad de Bienes existente entre ambos y fotocopia de la licencia en vigor. En el citado documento privado se da por liquidada la Comunidad de Bienes quedando el negocio y el local de titularidad exclusiva de uno de los sujetos (el que ha presentado la solicitud de cambio de titularidad) y se establecen las cantidades correspondientes a la liquidación de la Comunidad de Bienes y al valor del traspaso del local. Al parecer, se ha producido un incumplimiento de los pagos, habiéndose interpuesto la correspondiente demanda de la que figura fotocopia en el expediente.

No obstante, y con anterioridad a la solicitud de cambio de titularidad así como con posterioridad a la misma, el titular de la licencia ha presentado sendos escritos en los que expresamente se opone a dicho cambio.

Por todo ello, y a la vista de lo dispuesto en el artículo 68.1.a) de la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, se solicita informe en relación con el cambio de titularidad solicitado y la documentación indicada en cuanto a si procede o no acceder al mismo”.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el Jefe de la Sección de Asuntos Generales y Recursos de la Junta Municipal del Distrito de Centro, se informa lo siguiente:

Antes de entrar en el estudio concreto de la cuestión planteada, parece conveniente hacer referencia a determinados aspectos del régimen jurídico de las licencias. Así:

- De conformidad con el artículo 8.1º. de la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, (en adelante O.T.L) *“es objeto de la licencia comprobar, por parte de la Administración Municipal, que la actividad de los administrados se adecua a la normativa urbanística”.*

- Una vez concedida la licencia, esta “*producirá efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refiera*”, (artículo 6.2º O.T.L y artículo 10 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales).

Partiendo de las anteriores consideraciones, podemos afirmar que, en la medida que la licencia autoriza el ejercicio de una actividad, es un acto administrativo con un destinatario perfectamente delimitado: el sujeto de la actividad y titular de la licencia. Así en los supuestos en que la persona que efectivamente explota la actividad es distinta de aquella que aparece como titular, ésta no se encuentra amparada por los efectos legitimadores de la licencia, siendo precisamente para estos casos para los que se prevé la posibilidad de la transmisión de la titularidad de la licencia, regulada en el artículo 68.1º O.T.L.

Llegados a este punto ha de tenerse presente que, en todo caso, para que pueda producirse este cambio de titularidad de las licencias, es condición imprescindible que en la actividad de que se trate no hayan cambiado las circunstancias y condiciones contempladas en la licencia.

Junto con esta condición, el artículo 68.1º O.T.L, establece otros requisitos y formalidades para que opere esta transmisión, dentro de las cuales únicamente nos vamos a detener en lo relativo a la conformidad del anterior titular, cuyo alcance y forma de acreditarla es objeto de la consulta; este estudio ha de efectuarse partiendo de la premisa de que las cuestiones de carácter privado que se puedan suscitar, son ajenas al Ayuntamiento y no pueden condicionar su forma de proceder, siendo el cauce para su planteamiento y resolución el de los Tribunales Ordinarios de Justicia.

La O.T.L, en el citado artículo 68.1º exige la presentación de la “*conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse por el documento público o privado que acredite la transmisión inter vivos o mortis causa de la propiedad o posesión del Inmueble o local*”.

La primera conclusión lógica que se extrae del precepto transcrito es que la Ordenanza pretende vincular la posesión de un local con la titularidad de la licencia que legitima la actividad que se desarrolla en el mismo, extremos estos que permite acreditar por medios de muy diversa índole.

Esta amplitud en las formas de acreditar la posesión parece responder a un ánimo de evitar la necesidad de tramitar nuevas licencias (para regularizar las situaciones que se puedan plantear) evitando así, los inconvenientes que ello supondría tanto para los administrados como para el propio Ayuntamiento.

El problema puede surgir cuando no solo no se puede acreditar la conformidad del anterior titular, sino que, por el contrario existe una disconformidad expresa, una oposición a que se opere esa transmisión o cambio de titularidad de la licencia.

La solución de este problema la podemos deducir de la propia O.T.L, la cual, en el reiterado artículo 68.1º, indica que esta conformidad se puede sustituir. Sustituir significa, según el Diccionario de la Real Academia Española, “*poner a alguien o algo en lugar de otra persona o cosa*”.

Esta nueva idea así esbozada, se ve enfatizada si buscamos un sinónimo e indagamos su definición. Entre estos sinónimos está el de reemplazar, definido por el Diccionario como “*sustituir una cosa por otra, poner en lugar de una cosa otra que haga sus veces*”.

Del juego de los dos términos examinados, (y con ánimo de ir dando solución a las diversas situaciones que se puedan ir planteando), podemos concluir que, si se acredita suficientemente la posesión del local y que la persona que efectivamente desarrolla la actividad son las mismas, nada obsta a que se produzca el cambio de la titularidad de la licencia y ello pese a que se oponga el anterior titular de la misma (cuestión ésta que es ajena a la Administración), siempre y cuando, como ya apuntábamos antes, no hayan variado las condiciones y circunstancias inicialmente previstas en la licencia controvertida.