



ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
CJGL/2025/11	JUNTA DE GOVERN LOCAL

DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

20 / de juny / 2025

Durada:

Des de les 8.30 fins a les 9.00

Lloc:

DESPATX ALCALDIA

Presidida per:

VICENTE ROIG TUR

Secretària:

MARÍA DOMINGO GARCÍA

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ

Núm. d'identificació	Nom i Cognoms	Assisteix
***4871**	JUAN FRANCISCO RIBAS VIDAL	NO
***5010**	MARÍA CATALINA SERRA SALA	SÍ
***4817**	MARÍA NIEVES BONET RIBAS	SÍ
***4414**	VICENTE JUAN TORRES RIBAS	SÍ
***5530**	VICENTE ROIG TUR	SÍ

Excuses d'assistència presentades:

- JUAN FRANCISCO RIBAS VIDAL:
«VIATGE PER MOTIUS PERSONALS»





Una vegada verificada per la Secretària la constitució vàlida de l'òrgan, el President obre la sessió, procedint a la deliberació sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia

1 - Aprovació de l'acta de la sessió anterior. Acta de la sessió ordinària de 13 de juny de 2025.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

El president demana si cap membre de la corporació ha de practicar cap rectificació a l'Acta de la Junta de Govern Local, sessió ordinària de 13 de juny de 2025. Una vegada sotmesa a votació, s'aprova per unanimitat dels assistents, sense cap rectificació.

2 - Expedient 8992/2018. Resolució al·legacions presentades per SA CAIXOTA MAR, SL, contra l'acord JGL de data 28.03.2025

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist que la Junta de Govern Local, en sessió ordinària celebrada el 28/03/2025, va adoptar, entre altres, el següent acord:

"PRIMER.- Iniciar els tràmits per a la declaració de l'extinció dels efectes de la llicència d'obra 91/2016 així com la caducitat, llicència atorgada a favor de l'entitat GAMA BETEILIGUNGEN, SL, amb CIF núm. [REDACTED] per a la construcció d'un habitatge amb piscina a situar a [REDACTED] parròquia des Cubells, d'aquest terme municipal, i donar tràmit d'audiència prèvia al promotor per termini de 15 dies des de l'endemà de la notificació de l'acord.

SEGON.- Notificar a la titular i promotora de la llicència 91/2016, l'entitat GAMA BETEILIGUNGEN, SL, amb CIF núm. [REDACTED] el present acord juntament amb els informes tècnic, jurídic i l'acta d'inspecció en què es basa, perquè en prengui coneixement, i donar-li audiència, pel termini de quinze dies, perquè pugui al·legar i presentar els documents i justificacions que estimi pertinents, en defensa dels seus interessos que corresponguin.

TERCER.- Notificar el present acord, juntament amb els informes tècnic, jurídic i l'acta d'inspecció en què es basa, a les persones interessades, i en particular a l'entitat SA CAIXOTA MAR SL, amb CIF [REDACTED] perquè en prengui coneixement, i donar-li audiència, pel termini de quinze dies, perquè pugui al·legar i presentar els documents i justificacions que estimi pertinents, en defensa dels seus interessos que corresponguin.

Aquest acord consta rebutjat per la mercantil GAMA BETEILIGUNGEN, SL en data 15/04/2025, segons consta degudament acreditat a l'expedient

Aquest acord consta notificat al representant de la mercantil SA CAIXOTA MAR SL en data 02/04/2025, segons consta degudament acreditat a l'expedient.





Vist que en data 25/04/2025 i NRE 2025-E-RE-5576, el Sr. Javier Gabriel Palau Escandell, amb NIF [REDACTED], que actua en representació de la mercantil SA CAIXOTA MAR SL, amb CIF [REDACTED], ha presentat al·legacions contra l'acord de la Junta de Govern Local de data 28/03/2025.

Vist que en data 18.06.2025 s'ha emès informe jurídic, del tenor literal següent:

"N. Expedient 8992/2018

ASSUMPTE: DESESTIMACIÓ DE LES AL·LEGACIONS PRESENTADES CONTRA L'ACORD DE JUNTA DE GOVERN LOCAL EN SESSIÓ CELEBRADA EL 28 DE MARÇ DE 2025 MITJANÇANT EL QUAL S'ACORDA L'INICI DELS TRÀMITS PER A LA DECLARACIÓ DE L'EXTINCIÓ DELS EFECTES DE LA LLICÈNCIA 91/2016 PER LES OBRES DE CONSTRUCCIÓ D'UN HABITATGE AMB PISCINA A SITUAR A LA [REDACTED], AIXÍ COM LA SEVA CADUCITAT

En relació a l'escrit d'al·legacions presentades per l'entitat SA CAIXOTA MAR, SL, mitjançant el registre d'entrada 2025-E-RE-5576 en data 25/04/2025, contra l'Acord de Junta de Govern Local en sessió celebrada el 28 de març de 2025 mitjançant la qual s'acordà l'inici dels tràmits per a la declaració de l'extinció dels efectes de la llicència 91/2016 per les obres de construcció d'un habitatge amb piscina a situat a la parcel·la 28.7, així com la seva caducitat, s'emet el present

INFORME JURÍDIC

I. ANTECEDENTS

De l'expedient que ha tingut accés qui subscriu (8992/2018) s'observa que l'acord de concessió de llicència d'obres 91/2016 (atorgada per Junta de Govern Local el dia 28/04/2016) es va notificar el dia 1/06/2016, i es va presentar el projecte d'execució el 14/03/2017 amb R.E. núm. 3.394, per a la construcció d'habitatge i piscina [REDACTED] de la urbanització de Vista Alegre.

En data 23/11/2018, amb registre d'entrada 2018-E-RC-15704 es va sol·licitar prorroga del termini de finalització de les obres a data de 1/12/2020.

Vista la sol·licitud de prorroga, en data 6/02/2019, amb registre de sortida 2019-S-RE-481, es requerir al sol·licitant de la prorroga, al senyor Cristian Viorel Todosiu que acredités la representació de l'entitat GAMA BETEILIGUNGEN, SL.

Aquest requeriment mai es va esmenar, pel que se'l va entendre desistit de la seva petició.

*En data **15 d'octubre de 2024**, mitjançant el registre d'entrada 2024-E-RE-124412 el senyor José Eduardo Tobella Chardon amb NIF núm. [REDACTED] en representació de l'entitat **SA CAIXOTA MAR, S.L.**, sol·licita el canvi de titularitat de la llicència 91/2016 aportant nota simple, on consta que s'ha adquirit el domini en escriptura de 13 de novembre de 2023,*





autoritzada pel notari el senyor Javier Cuervas Pereda, amb el número del seu protocol 4.303.

En data **6 de novembre de 2024**, (RGE núm. 2024-E-RE-13452) el Sr. José Eduardo Tobella Chardon amb NIF núm. [REDACTED] en representació de l'entitat **SA CAIXOTA MAR, S.L.** amb CIF núm. [REDACTED] presenta assumeix de direcció d'obra i document d'estudi i anàlisi amb visat del COAIB núm. 13/01813/24 de 06/11/2024 signat per l'arquitecte Ruben Alabarce Alaminos, en relació a la llicència d'obres núm. 00091/2016.

A la vista de la presentació dels documents, l'inspector d'obres personat al l'emplaçament de les obres a fi d'acreditar el seu estat actual, va emetre **Acta d'inspecció** signada en data **11/11/2024** que literalment diu:

"Que persona en data 8 de novembre de 2024 a l'emplaçament indicat, emplaçament on va ser atorgada, mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2016, Llicència Municipal d'Obres núm. 00091/2016, per a la construcció d'un habitatge i piscina a l'entitat Gama Beteiligungen, SL, s'observa que no hi ha activitat constructiva a la parcel·la, trobant-se en el mateix estat, fase d'estructura, que en la data de la darrera inspecció realitzada en el mes d'agost de l'any 2022."

Vista l'Acta, els serveis tècnics van emetre informe en data 11/11/2024 que a la lletra diu:

"A la vista de la tasca T/2024/11066 d'11/11/2024, per motiu de la presentació de la instància presentada amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-13452 de 6 de novembre de 2024, pel Sr. José Eduardo Tobella Chardon amb NIF núm. [REDACTED] en representació de l'entitat Sa Caixota Mar, S.L. amb CIF núm. [REDACTED] en què presenta assumeix de direcció d'obra i document d'estudi i anàlisi amb visat del COAIB núm. 13/01813/24 de 06/11/2024 signat per l'arquitecte Ruben Alabarce Alaminos, en relació a la llicència d'obres núm. 00091/2016, per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, a la [REDACTED] de la urbanització Vista Alegre, del terme municipal de Sant Josep, **RESULTA:**

1. Es va atorgar un termini de sis mesos per començar les obres de la llicència 91/2016 comptats des de l'endemà de la notificació, i de 24 mesos per finalitzar les obres.
2. L'acord de concessió de llicència d'obres 91/2016 es va notificar l'1/06/2016, i es va presentar el projecte d'execució el 14/03/2017 amb R.E. núm. 3.394.
3. La llicència d'obres 91/2016 estaria fora dels terminis màxims establerts a la llicència per finalitzar les obres.
4. Consta a l'expedient 8992/2018 informe d'inspecció del zelador municipal de data 11/11/2024, al que es realitzen les següents observacions:

"Que persona en data 8 de novembre de 2024 a l'emplaçament indicat, emplaçament on va ser atorgada, mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data 28 d'abril de 2016, Llicència Municipal d'Obres núm. 00091/2016, per a la construcció d'un habitatge i piscina a





l'entitat Gama Beteiligungen, SL, s'observa que no hi ha activitat constructiva a la parcel·la, trobant-se en el mateix estat, fase d'estructura, que en la data de la darrera inspecció realitzada en el mes d'agost de l'any 2022."

Als efectes oportuns, i sense perjudici de l'oportú procediment de declaració, conforme a l'article 154 de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears, i l'article 142 de la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears (sota la qual es va autoritzar), la llicència 00091/2016 es trobaria caducada."

En data 27 de febrer de 2025 s'emet informe jurídic que del qual es pot destacar:

"En conseqüència, tenint les llicències eficàcia temporal, el compliment dels condicionants a què aquestes poguessin estar subjectes haurà de realitzar-se, en tot cas, en el termini de vigència de les mateixes, excepte quan es tractés de condicions suspensives de la vigència de la llicència, cosa que expressament hauria d'indicar-se en l'acord de la seva aprovació, circumstància que no es dona al present cas.

Es evident que les obres de la llicència 91/2016 no s'han finalitzat i que, a dia d'avui, donat el temps transcorregut, més de 6 anys des de la data de la seva finalització, 1/12/2018, s'ha complert amb excés els terminis prevists tant la LOUS, com l'actual LUIB, conforme els preceptes abans esmentats.

Es donen, doncs, els condicionants adients per a la tramitació de la declaració de caducitat de la llicència en qüestió."

En data 28 de març de 2025 la Junta de Govern Local acordà iniciar els tràmits per a la declaració de l'extinció dels efectes de la llicència 91/2016 així com la seva caducitat al marc de l'expedient 8892/2018, ates l'informe jurídic de 27 de febrer de 2025.

Contra el citat acord l'entitat SA CAIXOTA MAR, SL, mitjançant el registre d'entrada 2025-E-RE-5576 en data 25/04/2025, ha presentat al·legacions.

En relació a les al·legacions efectuades per l'interessat ja avanç que no poden prosperar, atès el que s'exposarà.

II. RESUM DE LES AL·LEGACIONS PRESENTADES

1. A l'al·legació primera es recull la doctrina jurisprudencial envers la declaració de caducitat de les llicències d'obra indicant que s'han de ponderar els fets, les circumstàncies concurrents i la forma en que els esdeveniments succeeixen, així com que hi ha d'haver una inequívoca voluntat d'abandonar la intenció d'edificar, que s'ha d'aplicar de forma restrictiva i en cap cas pot aplicar-se de forma dràstica i automàtica pel simple pas del temps.

2. A l'al·legació segona s'indica que falten els elements necessaris per la declaració de caducitat, indicant que no basta la simple inactivitat del titular durant un lapse de temps, que hi ha d'haver una voluntat clara i evident de no executar el projecte ates que l'extinció dels efectes de la llicència suposa un acte administratiu de gravamen. S'Al·lega que no existeix





voluntat d'abandó de l'obra ates que des de que va adquirir la parcel·la ha desplegat una clara activitat indicativa de la seva voluntat de continuar i finalitzar les obres, indicant que s'han acompanyat els assumeix de la nova direcció facultativa i nomenament de la constructora i que la falta de resolució de la transmissió de la titularitat de la llicència es determinant en el reiniciï de les obres fins que no existeixi una resolució expressa de l'Ajuntament.

3. A l'al·legació tercera s'indica que la declaració de caducitat es contraria als principis de bona fe i confiança llegalítima.

4. A l'al·legació quarta s'indica que ates que no s'han produït alteracions de planejament que situïn a la llicència al marge de la seva evolució, el que suposa que no procedeix declarar la caducitat.

III. FONAMENTS JURÍDICS

PRIMER.- *En quant a l'al·legació primera i segona, on s'indica que el simple transcurs del temps no es motiu suficient, que el recurrent ha mostrat la seva voluntat d'edificar atesa la seva sol·licitud de canvi de titular de la llicència i la aportació dels assumeix de la nova direcció facultativa i nomenament de la constructora; cal indicar que això es tota l'activitat que ha realitzat la promotora, una sol·licitud de canvi de nom de la llicència casi un any després de l'adquisició de la parcel·la, com es pot veure als antecedents i quasi 10 anys després de l'autorització de les obres.*

Cal fer menció expressa de la sentència del Tribunal Suprem de 13 de febrer de 1995, atès l'indicat pel recurrent que pretén justificar que més de 6 anys després de la data de finalització de les obres aquestes encara no s'hagin finalitzat, el Tribunal Suprem te molt clar que és contrari a la naturalesa de les llicències d'obra que es deixi a la voluntat del destinatari iniciar-la i sotmetre-la al calendari temporal que plagui als seus interessos, en atenció a la seguretat jurídica i evitar peticions mancants de serietat amb fins especulatius.

Encara que s'intenti al·legar que des de que es va adquirir la llicència s'ha tingut intenció de edificar, la documentació aportada no fa res més que reafirmar l'abandó de l'obra, aportant una nota simple on consta que la formalització de la compravenda es va fer pràcticament un any abans de la sol·licitud de canvi de titularitat, el que posa de manifest la deixades en l'activitat constructiva per part de la nova entitat i reafirma l'abandó del titular original de la llicència.

Tampoc és fa cap menció expressa al motiu que ha dut a que més de 6 anys després del termini de finalització de les obres estipulats a la llicència a que aquestes no s'hagin finalitzat, indicant-se en el mateix escrit d'al·legacions que poden conculcar causes de força major o imprevisibles per la promotora, però cap causa s'al·lega, simplement que s'ha demostrat la voluntat d'executar el projecte per la presentació del canvi de titularitat de la llicència d'obra quan ja fa 6 anys que aquestes haurien d'haver finalitzat.

En aquest sentit, podem citar la Sentència 417/2003, del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, de 15 de maig de 2003, que desestima el recurs d'apel·lació interposat per





un particular contra la sentència d'instància mitjançant la qual es confirmà la resolució municipal de declaració de caducitat de la llicència d'obra. El Tribunal confirma la tesi del jutge d'instància que declarà l'acte administratiu ajustat a dret ja que el dret a l'edificació no és absolut i s'ha d'ajustar a les determinacions del planejament vigent i als terminis assenyalats. Les llicències d'obres, doncs, tenen una vigència limitada. El Tribunal confirma que el recurrent-apel·lant no ha provat que hagués existit sol·licitud de pròrroga de la corresponent llicència. Podem destacar els fonaments de dret:

"PRIMER.- Hem assenyalat que l'objecte de l'apel·lació era la sentència núm. 2 dictada el dia 8 de gener de 2002, la qual confirmà l'acte administratiu recorregut, és a dir, la resolució dictada per la sessió plenària de l'Ajuntament d'Eivissa, el dia 22 de febrer de 2000, per la qual es declarà la caducitat de la llicència núm. 48/1979 en el seu dia atorgada al recurrent per a la reconstrucció de la planta àtic situada al carrer... núm. 001 i 002 d'Eivissa.

Després d'analitzar les qüestions plantejades per les parts, de forma metòdica i acurada, el Jutge d'Instància arribà al resultat que hem transcrit. Doncs bé, aquí, i ara, la part apel·lant, tan sols s'hi oposa - i aquest és, en definitiva, el motiu d'apel·lació - des de la reiteració en els arguments jurídics emprats a la primera instància. És a dir que la declaració de caducitat no opera de forma, i manera, automàtica.

Cal assenyalar, com ha declarat la Jurisprudència, que l'escrit d'apel·lació no s'ha de constreir a reproduir els arguments de la demanda o contestació, sinó que, i degut a què estem en presència d'un procés impugnador, es fa precis assenyalar quins són, al seu parer, els arguments de la sentència d'instància que no donen resposta adequada, per omissió, incongruència o falta de correspondència en l'aplicació del dret o la doctrina, amb el supòsit de fet plantejat. És evident que el Tribunal ad quem té que saber, i això és indispensable, les raons o motius de l'oposició a la sentència de primera instància.

SEGON.- La Sala accepta els fonaments de dret de la sentència recorreguda, especialment els fets i les seves conseqüències que transcriu al tercer.

El dret a l'edificació no és, ni molt menys, absolut; té que ajustar-se, en tot cas, a les determinacions del planejament vigent i als terminis assenyalats; és a dir, les llicències d'obres tenen, sempre, una vigència limitada.

Caldria citar, llavors, sense anar més lluny, la sentència del Tribunal Suprem, de 13 de febrer de 1995, recollint i fent propis els arguments emprats per la sentència d'instància apel·lada, que digué: "condicionamiento, por lo demás lícito, puesto que parece contrario a la naturaleza de las licencias de obras el que se deje a la voluntad del destinatario el iniciarla y someterla al calendario temporal que plazca a sus intereses, en aras de la seguridad jurídica y en evitación de peticiones carentes de seriedad o con fines especulativos, puesto que los intereses públicos reclaman unos condicionamientos temporales (SS. 16 junio 1977, 21 enero 1980, 4 mayo 1982, 17 diciembre 1987 EDJ 1987 /9421, etcétera)".

La procedència o no de la declaració de caducitat caldria esbrinar-la a partir del moment en què hi hagi constància a l'expedient que s'han dut a terme tots els tràmits adients i





concorren els seus requisits. Declaració de caducitat que no impedeix l'atorgament d'una nova llicència.** Així, textualment, el quart paràgraf de l'article 8é de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre EDL 1990/14840, disposa: "Una vegada declarada la caducitat de la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir, si no se sol·licita i no s'obté una nova llicència, ajustada a l'ordenació urbanística aplicable a la nova sol·licitud".*

Aquí i ara, l'administrat no ha aixecat la càrrega de la prova relativa a l'existència d'un dret a continuar en la validesa de la llunyana llicència, ni ha desvirtuat les afirmacions que reconeix com a certes la resolució. És més, dins el rotlle d'apel·lació, cap referència contundent contra l'afirmació de la sentència relativa a la inexistència de sol·licitud de pròrroga. La llicència, doncs, tenint present les dades, havia caducat, i, cal a dir-ho, no és possible deixar a la voluntat del concessionari la fixació dels límits temporals per iniciar o acabar una determinada obra més enllà dels que venen fixats.

El dret a edificar es va extingir, i produïda una declaració formal de caducitat aquesta fou conforme a l'Ordenament jurídic.

En definitiva, els raonaments de la sentència dictada pel jutge i les dades que disposaren a l'abast, expedient administratiu i actuacions, és a dir, la valoració dels fets que transcriu, ens determinen a la consideració que el debat és tanca per ell mateix, en l'afirmació subsegüent que la declaració a la qual s'arriba a la primera instància és correcta. Cal concloure, en conseqüència, en la desestimació del recurs d'apel·lació, i que, per tant, procedeix confirmar la sentència recorreguda."

TERCER.- Per altre part, cal fer menció a la Sentència del Tribunal Suprem de 7 de juny del 2000, per aprofundir en l'abandó de les obres durant més de sis anys intentant justificar la reactivació per la sol·licitud de canvi de titularitat de la llicència. L'alt Tribunal en el recurs 337/1995, quan l'Ajuntament d'Eivissa va declarar la caducitat de les llicències atorgades en 1971 per a la construcció d'un restaurant i una caseta de transformadors a l'Illa de ses Rates, ja es va pronunciar sobre l'abandó de les obres emparades en llicència. El Tribunal confirma que la caducitat de les llicències es procedent degut a la inactivitat en l'execució de les obres durant més de quinze anys, indicant que no s'atorga un dret indefinit per a l'execució de les obres i que la falta d'activitat constructiva pot dur a la pèrdua dels drets sobre la llicència. En aquest sentit es destaca el fonament de dret segon:

"Los motivos de casación primero y séptimo deben ser analizados conjuntamente porque en ellos, bajo perspectivas algo diferentes, se sostiene que las licencias de obras concedidas a la sociedad recurrente el 9 de septiembre de 1971, tenían duración indefinida, tanto porque se otorgaron conforme a la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956 EDL 1956/47 que, a su juicio, no permitía que se estableciese plazo alguno de duración a las licencias de obras, como porque dichas licencias se otorgaron sin imponer plazo alguno para la ejecución de aquellas, conforme a las Ordenanzas aplicables, que no contenían previsión alguna al respecto.

Esta Sala ha declarado repetidamente que la caducidad de las licencias de obras requiere no solo que en su concesión se hayan establecido unos plazos para el comienzo y





terminación de aquellas, sino que se efectúe una expresa decisión en tal sentido, tras la instrucción de un expediente seguido con intervención del interesado, emisión de informes y acreditamiento y ponderación de todas las circunstancias concurrentes (sentencia de 16 de abril de 1997 EDJ 1997/3211 y 24 de julio de 1995 EDJ 1995/5641, y las que en ella se citan). Sin embargo, la ausencia de imposición de aquel plazo en el acuerdo de concesión de la licencia no otorga a su titular un derecho a construir conforme a ella sin limitación a plazo alguno temporal, pues en la propia naturaleza de la institución está su directa e inmediata vinculación a una actividad constructiva, y carecería de sentido mantener la eficacia de una licencia cuando las propias circunstancias del caso revelan que el interesado ha desistido de su voluntad de llevar a cabo la construcción en un plazo razonable. Por todo ello, la sentencia de esta Sala de 1 de julio de 1996 EDJ 1996/6859 confirmó la extinción de los efectos de una licencia de obras concedida en 1981 que pretendió hacerse valer en 1988, aun cuando no se hubiera declarado formalmente caducada. Esta Sala declaró entonces que "hay razones objetivas para estimar que la licencia había perdido ya su vigencia y que tampoco podía rehabilitarse, aunque hubiera mediado acto formal y autónomo de caducidad. Efectivamente, tales expedientes... tienen sentido en supuestos de transcurso normal de los plazos previstos para la ejecución de las obras, en unos meses mas o menos, como garantía de los intereses de los titulares de la licencia Sin embargo, cuando se obtiene una licencia en 1981... el solicitar en 1988 el reconocimiento de la licencia, sin haber comenzado aun las obras, comporta una pretensión excesiva al margen ya de toda connotación de garantía, pues las licencias no pueden ser indefinidas ni situarse al margen de la evolución del planeamiento urbano". Tanto mas es aplicable esta doctrina al presente caso, en el que, tal como se indica la sentencia de instancia, se trata de la declaración de caducidad de unas licencias concedidas diez y nueve años antes, a cuyo amparo se iniciaron unas obras, abandonadas desde hacía más de quince años.

[...]

*En primer término**, que la titularidad de una licencia, sin sujeción a caducidad, no comporta que quien ostenta esa titularidad disponga de un derecho perfecto, inmodificable y esgrimible frente al planeamiento futuro.** Está en la naturaleza de la licencia el que sea sometida a un plazo de caducidad. La norma que establece el régimen de la caducidad, aunque sea ulterior a su concesión, no hace sino consagrar legalmente un aspecto sustancial de la licencia."

Per tant, la llicència urbanística és un acte administratiu de caràcter declaratiu, és a dir, que no confereix drets sinó que es limita a autoritzar la realització d'un acte permès, operant així com instrument destinat a assegurar l'eficàcia del planejament, autorització que casi 10 anys després ha caducat.

QUART.- *S'indica a l'al·legació tercera que tan aviat com es va adquirir la parcel·la es va procedit a la sol·licitud de la transmissió de la llicència, amb tots els respectes, és un fet totalment fals com ja s'ha indicat, doncs des de la formalització de la compravenda davant el notari fins a la sol·licitud va passar quasi un any.*





Per altre part, en cap cas es vulnera els principis de bona fe i confiança legítima que de la sol·licitud de canvi de titularitat s'iniciïn les actuacions per declarar la caducitat, doncs precisament, quan la administració té coneixement de l'abandó de l'obra i del seu estat quan fa pràcticament 10 anys que es va autoritzar la llicència d'obra 91/2016, actua conforme exigeix 142 de la LOUS i procedeix a declarar la caducitat. La administració ha actuat conforme l'ordenament jurídic i davant la inactivitat constructiva sense justificació alguna tal com s'ha comprovat de l'escrit d'al·legacions, doncs cap motiu s'addueix, s'ha de declarar la caducitat.

CINQUÉ.- *S'indica a l'al·legació quarta que falta de modificació de planejament no és un motiu per a continuar amb la vigència de la llicència. Però res més allunyat de la realitat, perquè pot ser sigui un motiu la modificació del planejament per a que es promogui la declaració de caducitat d'una llicència, però això no significa que el contrari suposi que, com que no s'ha modificat el planejament, la llicència té vigència indefinida, de fet, si així fos, es deixaria sense contingut el termini de vigència de les llicències, més tenint present que molts de municipis no modifiquen el seu planejaments en terminis molt llargs, precisament per evitar situacions de inadequació.*

Així doncs, la falta de modificació del planejament en relació amb la finca no obsta a que, si les obres no s'han finalitzat, no es pugui declarar la caducitat de la llicència.

IV. CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

La declaració de caducitat és una forma anormal de finalització dels procediments administratius originats per la concurrència de dues circumstàncies, el transcurs del temps unit a la inactivitat de l'administrat o de la pròpia administració.

La llicència d'obres 91/2016, s'atorgà baix la vigència de la Llei 2/2014 de 25 de març, d'Ordenació Urbana i del Sol, conforme l'article 139 de la citada llei i l'article 151 de la LUIB -avui derogada-, l'article 142 de la mateixa determinava:

“Artículo 142. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística

1. Las licencias que por la naturaleza de los actos que amparan así lo requieran, se concederán por un plazo determinado, tanto para su inicio como para su finalización, que se deberán reflejar expresamente en el acto de su otorgamiento.

2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras deben fijar un plazo para comenzarlas y otro para acabarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general. En el caso de que el plan general no las fije se entiende que el plazo para comenzar las obras es de seis meses, y el plazo para acabarlas es de tres años.

Estos plazos se computan desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberse obtenido de acuerdo con un proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde su presentación a que se refiere el apartado 6 del artículo 140 anterior.





3. Las personas titulares de una licencia urbanística tienen derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de comienzo como del plazo de finalización de las obras, y la obtienen, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no queda afectada por los acuerdos regulados por el artículo 50 de esta ley.

4. La licencia urbanística caduca si, al acabar cualquiera de los plazos establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que deberán indicarse expresamente en el acto administrativo de su otorgamiento, no se han comenzado o no se han terminado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia debe incorporar la advertencia correspondiente.

5. Una vez caducada la licencia urbanística, el órgano municipal competente debe declararlo y debe acordar la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas y previa audiencia de la persona titular.

6. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no se pueden iniciar ni proseguir si no se pide y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento.”

L'article 154 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, d'aplicació a l'actualitat, preceptua sota el títol “Eficàcia temporal i caducitat de la llicència urbanística” que:

1. Les llicències que per la naturalesa dels actes que emparin així ho requereixin es concediran per un termini determinat, tant per a l'inici com per a la finalització, que es reflectirà expressament a l'acte de l'atorgament.

2. En tot cas, les llicències urbanístiques per executar obres fixaran un termini per començar-les i un altre per acabar-les, d'acord amb allò previst a les normes del pla general. En cas que el pla general no ho fixi s'entendrà que el termini per començar les obres serà de sis mesos, i el termini per acabar-les serà de tres anys. Aquests terminis es computaran des de la data de comunicació de l'acte d'atorgament de la llicència, en cas d'haver-la obtingut d'acord amb un projecte bàsic i d'execució; i des de la comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o del transcurs del termini d'un mes des de la presentació a què fa referència l'article 152.6 anterior.

3. Les persones titulars duna llicència urbanística tindran dret a obtenir una pròrroga tant del termini d'inici com del termini de finalització de les obres, i l'obtindran, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten de forma justificada i, en tot cas, abans de esgotar-se els terminis establerts. La llicència prorrogada per aquest procediment no quedarà afectada pels acords regulats per l'article 51 d'aquesta llei.

4. Tindran dret a obtenir una segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres, per la meitat del termini establert a la primera pròrroga, si la sol·liciten d'una manera justificada, sempre que el coeficient de construcció executada sigui almenys del 50% i estiguin finalitzades façanes i cobertes, fusteries exteriors incloses, i tot això es reflecteixi en





un certificat de la direcció facultativa de l'obra. El termini de presentació de la sol·licitud i els efectes derivats del article 51 de la present llei, i seran els mateixos del punt anterior.

5. La llicència urbanística caducarà si en acabar qualsevol dels terminis establerts en aquest article o les pròrroques corresponents, que s'indicaran expressament a l'acte administratiu de l'atorgament, no s'han començat o no s'han acabat les obres. A aquests efectes, el document de la llicència incorporarà l'advertiment corresponent.

6. Un cop caducada la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ho declararà i acordarà l'extinció dels efectes, d'ofici oa instància de terceres persones i prèvia audiència de la persona titular.

7. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es podran iniciar ni continuar si no es demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor aplicable a la nova sol·licitud, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament”.

En conseqüència, tenint les llicències eficàcia temporal, el compliment dels condicionants a què aquestes poguessin estar subjectes haurà de realitzar-se, en tot cas, en el termini de vigència de les mateixes, excepte quan es tractés de condicions suspensives de la vigència de la llicència, cosa que expressament hauria d'indicar-se en l'acord de la seva aprovació, circumstància que no es dona al present cas.

Es evident que les obres de la llicència 91/2016 no s'han finalitzat i que, a dia d'avui, donat el temps transcorregut i la falta de motivació de la inactivitat constructiva, s'ha complert amb excés els terminis prevists tant la LOUS, com l'actual LUIB, conforme els preceptes abans esmentats, dons de la sol·licitud de la pròrroga sol·licitada no es va fer cap esmena de la falta de representació, sinó que de fet s'ha produït un abandó total de la intenció d'edificar, intentant reactivar la seva vigència quasi 10 anys després de la seva autorització amb la sol·licitud de canvi de titularitat de la llicència passat un any des de la formalització de l'adquisició de la parcel·la, però que cap intenció d'edificació demostren. Es donen, doncs, els requisits adients per a la tramitació de la declaració de caducitat de la llicència en qüestió.

V. PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

Exposat quant antecedeix qui subscriu proposa DESESTIMAR les al·legacions presentades per l'entitat SA CAIXOTA MAR, S.L. amb CIF [REDACTED] mitjançant el registre d'entrada 2025-E-RE-5576 en data 25/04/2025, contra l'Acord de Junta de Govern Local en sessió celebrada el 28 de març de 2025 mitjançant la qual s'acordà l'inici dels tràmits per a la declaració de l'extinció dels efectes de la llicència 91/2016 per les obres de construcció d'un habitatge amb piscina a situat a la [REDACTED] així com la seva caducitat.

Tot allò que s'informa, a Sant Josep de sa Talaia, sense perjudici de millor criteri fundat en dret.”-----

Vista la proposta de resolució PR/2025/2794 de 19 / de juny / 2025.





D'acord amb l'informe jurídic abans transcrit, la Junta de Govern Local, per unanimitat dels assistents, ACORDA:

PRIMER.- DESESTIMAR les al·legacions presentades pel Sr. Javier Gabriel Palau Escandell, amb NIF [REDACTED] que actua en representació de la mercantil SA CAIXOTA MAR, SL, amb CIF [REDACTED] contra l'acord de la Junta de Govern Local de data 28/03/2025, mitjançant el qual es varen iniciar els tràmits per a la declaració de l'extinció dels efectes de la llicència d'obra 91/2016, així com la caducitat, llicència atorgada a favor de l'entitat GAMA BETEILIGUNGEN, SL, amb CIF núm. [REDACTED] per a la construcció d'un habitatge amb piscina a situar a la [REDACTED] de la urbanització Vista Alegre, parròquia des Cubells, d'aquest terme municipal, d'acord amb l'informe jurídic de data 18.06.2025, del qual s'adjunta còpia a la notificació del present acord, que confirma d'aquesta manera l'acte administratiu impugnat (exp. 8992/2018).

SEGON.- DECLARAR la caducitat i extinció dels efectes de la llicència d'obra 91/2016.

TERCER.- ANOTAR en el llibre de registre de llicències d'obra d'aquest Ajuntament que la llicència d'obra 91/2016 es dona per extingida.

QUART.- COMUNICAR el present acord a les persones interessades amb els recursos que li siguin corresponents.

CINQUÈ.- DONAR COMPTE del present acord al Departament de Disciplina Urbanística / Sancions, per al seu coneixement i als efectes oportuns.

Documents annexos:

- Annex 1. 2025 06 17 Inf Jur alegaciones caducidad 8992-2018 - vista alegre - sa caixota

3 - Despatx d'altres assumptes.

En aquest punt no es va tractar cap assumpte.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

