

Opinión



*Santiago Molina Illescas
Registrador de la Propiedad*

INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA: LICENCIAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS. EL CASO ESPECIAL DE LAS VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS Y DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS

LA PROPIEDAD ES EL DERECHO REAL QUE MÁS FACULTADES ABARCA, NO EXISTE NINGÚN OTRO DERECHO REAL SOBRE LA COSA, YA SEA BIENES MUEBLES O INMUEBLES QUE SUPERE A LA PROPIEDAD EN ESTE SENTIDO. DE HECHO, EL RESTO DE DERECHOS SOBRE LA COSA SON FACULTADES DISGREGADAS DE LA PROPIEDAD CON MAYOR O MENOR DURACIÓN TEMPORAL. AHORA BIEN, LA PROPIEDAD NO ES UN DERECHO ABSOLUTO, SINO COMO BIEN SEÑALA EL ART. 33 CE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD DELIMITARÁ SU CONTENIDO. Y CUANDO HABLAMOS DE PROPIEDAD URBANA SERÁ LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y EL PLANEAMIENTO APLICABLE LA QUE DELIMITEN EL ESTATUTO JURÍDICO DEL TITULAR DEL SUELO O LA EDIFICACIÓN.

Las facultades del propietario del suelo, por lo tanto, de acuerdo con la legislación administrativa, se desenvuelven siempre dentro de los usos y los actos que deben estar permitidos por el planeamiento, quedando la edificación o reforma de los edificios sometida a un régimen de intervención administrativa, ya sea ex ante, a través de la licencia, o ex post, con la declaración responsable y comunicación con posterior control de la Administración.

¿Qué es una licencia urbanística? La «licencia urbanística» consiste en un control de legalidad previo en materia urbanística realizado por la Administración Municipal referente a un concreto acto que se pretenda realizar sobre el suelo, subsuelo o vuelo. ¿Y qué es la declaración responsable? Será aquella manifestación realizada por una persona física o jurídica en la que decla-

ra, bajo su responsabilidad, que para un determinado acto sobre el suelo o una edificación cumple con los requisitos de la normativa vigente para que le sea reconocido un derecho o facultad, que acreditará si fuera necesario.

Durante las últimas dos décadas se aprecia claramente en las diferentes iniciativas legislativas un progresivo cambio de tendencia en la intervención administrativa a través del paso de la licencia a la declaración responsable o a la comunicación a la administración competente en aquellas actuaciones que, por su alcance y naturaleza, no tienen un impacto fuerte y susceptible de control a través de la licencia, con la finalidad de obtener una ganancia de competitividad y productividad que favorezca la creación de empleo en los sectores implicados y una mejora de la eficiencia en la administración pública que interviene en estos procesos.