

En definitiva, una simplificación administrativa que debe ser acogida favorablemente tanto por particulares como por potenciales inversores. Ahora bien, las declaraciones responsables y comunicaciones no constituyen una novedad introducida por la LISTA. Fue el Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, por el que se modificó la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y se incorporó por primera vez estas declaraciones responsables y comunicaciones al marco urbanístico andaluz.

LICENCIAS URBANÍSTICAS

¿Qué diferencias existen respecto a las licencias urbanísticas entre la LOUA y la LISTA? Pues en un sentido material, no existen grandes diferencias. En un sentido formal, podemos observar algunas. El antiguo artículo 167 de la LOUA establecía, en su apartado primero, que estaban sujetos a licencia «los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes», estableciendo a continuación, a través de diferentes letras, en concreto de la a) a la h), toda una serie de actos

y actuaciones sujeto de manera expresa a licencia.

Ahora, el art. 137 de la LISTA, no hace tales especificaciones, aunque desde un punto de vista material, su contenido es prácticamente idéntico pues señala dicho precepto que «están sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia».

¿Qué debemos entender por distintas fórmulas de PH? Pues desde la propiedad horizontal tradicional de pisos y locales superpuestos verticalmente en un mismo edificio hasta la propiedad horizontal tumbada de urbanizaciones privadas. ¿Constituye una novedad su inclusión como acto sujeto a licencia urbanística? Desde un punto de vista formal la respuesta es afirmativa, se incluye de manera expresa como acto sujeto a licencia a diferencia de lo que hacía la LOUA. Pero desde un punto de vista sustantivo la respuesta debe ser negativa puesto que el art. 66.2 de la LOUA establecía expresamente que «se consideran actos reveladores de una posible parcelación

urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente (...), sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate». Este criterio ha sido confirmado por

