

expediente, sobre la titularidad de los terrenos sobre los que se pretende construir o se trate de terrenos de dominio público o exista algún obstáculo que pueda ser salvado por el transcurso de cierto período de tiempo.

Ejemplos de los supuestos referidos, respecto a que haya constancia de graves conflictos de propiedad sobre los terrenos en que se pretende edificar o que éstos son de titularidad municipal o de dominio público, son las siguientes Sentencias del TS:

.S. de 17- 12 -1979 (Ar. 4728):

"... no existe obstáculo alguno para entender que la recta aplicación de dicha doctrina presupone su coordinación con el concepto de licencia de construcción como acto de autorización dirigido a posibilitar el ejercicio de la facultad de edificar un terreno por quien tenga derecho a ello que impide sostener que los Ayuntamientos tenga que desentenderse totalmente del tema de la titularidad de esa facultad y obliga, por lo contrario, a aceptar que dichos Ayuntamientos tienen que examinar y ponderar en cierta medida tal titularidad, siempre y cuando no excedan los límites de la apariencia jurídica y, entrando en un examen de fondo, cometan una auténtica injerencia en cuestiones civiles de propiedad cuyo juicio pertenece a los jueces y tribunales ordinarios y que esa cierta medida de apreciación de la titularidad del solicitante, que delimita el campo de la actuación legítima de los órganos municipales en esta materia, debe graduarse de acuerdo con la intensidad y gravedad del conflicto dominical que aflore al expediente administrativo, valorando las características peculiares de cada caso concreto para desde ellas hallar en la norma la decisión que resulte ser la más adecuada al cumplimiento de esa obligación municipal de no invadir cuestiones de propiedad, pues no debe olvidarse que, a este fin, igual significación jurídica tiene el acto de concesión como el denegatorio, dado que el exceso en la competencia municipal tanto puede producirse con uno como con el otro y así lo pone de manifiesto el supuesto de autos en el que, existiendo una tan fundada duda sobre la titularidad de los solicitantes que hace suponer que el terreno al que se refiere su petición pertenece, como elemento común, a la comunidad de propietarios de uno de los edificios colindantes y constando que

dicho terreno constituye la separación de dos edificios que fueron construidos como bloques aislados dotados de fachadas con huecos y ventanas sobre tal terreno, resulta claro que la única decisión municipal que respeta esa prohibición de no injerencia en problemas dominicales es la de abstenerse de conceder la licencia mientras la jurisdicción civil no se pronuncie sobre tales problemas y que, al contrario, dejaría de cumplirse ese respeto si se concediera la licencia a quien, según el expediente, no justifica debidamente ser titular del derecho de edificación cuyo ejercicio autoriza la licencia que se solicita cuando su otorgamiento resultaría además, por razones de derecho administrativo, contrario al destino y razón de ser a que responde la no edificación del terreno en cuestión, de acuerdo con los términos y condiciones de licencias firmes anteriormente concedidas, las cuales resultarían infringidas de acogerse la pretensión de los apelantes, cuya denegación por la Administración municipal, confirmada por la sentencia apelada, se manifiesta así, en mérito a lo razonado, plenamente conforme con el ordenamiento jurídico y, en concreto, con el contenido del núm. 1 del art. 12 de Regl. Servicios de las Corporaciones Locales y con las doctrinas declaradas por las citadas SS. de 26 noviembre 1968 (RJ 1968 \1234), 30 mayo 1969 (RJ 1969\2797), 5 febrero 1975 (RJ 1975\935) y 6 julio 1976 (RJ 1976\4526), cuya coordinada y conjunta aplicación es la que determina el criterio delimitador que en cada caso concreto, señala la frontera que separa la competencia administrativa de concesión de licencias de construcción de obras y la jurisdicción civil en materia de cuestiones de propiedad privada así como la incidencia que estas cuestiones pueden tener en orden a la concesión o denegación de dichas licencias.

.S.de17-2-1988 (Ar. 1183):

SEGUNDO.- Si bien es cierto que conforme al número 1 del artículo 12 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales (RCL 1956\85 y NDL 22516), las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, de donde hay que inferir, por regla general, que el órgano decidente no debe hacerlo en función de si el promotor de la obra tiene en titularidad dominical de la finca en cuestión, puesto que, dado