

noviembre de 1975 -, sin embargo, una cosa es que la Administración no deba derigirse en juez de una situación de derecho civil entre particulares, y otra distinta es que, cuando esa situación es notoria, como aquí ocurre, y entorpecedora de la normal ejecución de la licencia que se solicita, como medida de prudencia, y en interés de los mismos particulares interesados, deniegue la concesión de la misma, en espera de que los interesados clarifiquen la situación conflictiva entre ellos existente.

OCTAVO.- Por último, el que esta Corporación haya exigido antes de otorgar la licencia, la solicitud de la destinada a autorizar la demolición de las edificaciones existentes, responde a la finalidad, enteramente lógica, de establecer un orden de prioridades, exigiendo la legalización de demolición de las construcciones llamadas a desaparecer, antes de autorizar las que sobre ellas, sobre sus terrenos, vengan a reemplazarlas.

CONCLUSIÓN.- Como conclusión de lo expuesto en los tres apartados anteriores, resulta que la Administración municipal, ante la solicitud de licencia de obras para edificar en un solar sobre el que hay constancia de la existencia determinadas circunstancias o conflictos, de orden privado, debidamente acreditados en el expediente, que afectan a la titularidad del terreno, y apreciando en cada caso concreto la posible incidencia de estos conflictos en el otorgamiento de la licencia, tiene las siguientes opciones:

Otorgar la licencia de obras solicitada, si el Proyecto de construcción presentado se ajusta a la legalidad urbanística y cumple el planeamiento vigente, sin tener en cuenta las dudas o conflictos que afecten a la titularidad de los terrenos, por considerarlos de escasa entidad, no entrando a valorar la incidencia de tal conflicto en la concesión de la licencia al amparo de la cláusula "salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros", contenida en el artículo 12.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Denegar la licencia de obras, considerando la incidencia que pueden tener en el otorgamiento de la licencia, los posibles problemas o litigios existentes, respecto a la titularidad de los terrenos sobre los que se pretende edificar, y aplicando la jurisprudencia del TS, que en determinados supuestos contempla excepciones a la cláusula "sal-

vo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros" del art. 12.1 del RS, admitiendo que los órganos municipales pueden abstenerse de conceder la licencia en tanto la jurisdicción correspondiente no se pronuncie sobre el problema planteado, o los particulares resuelvan los conflictos de propiedad, como recoge el TS entre otras, en Ss. de 17 -12 -1979 y de 6 -10 -1986, pues como en ésta última dice: "... cuando esa situación es notoria, como aquí ocurre, y entorpecedora de la normal ejecución de la licencia que se solicita, como medida de prudencia, y en interés de los mismos particulares interesados, deniegue la concesión de la misma, en espera de que los interesados clarifiquen la situación conflictiva entre ellos existente".

Conceder la licencia de obras bajo condición suspensiva, es decir, como también contempla la citada Sentencia del TS de 6 -10 -1986, "... otorgando la licencia sub conditione, esto es, supeditando su efectividad a la remoción de los impedimentos que de momento se interponen obstaculizando/a". En este caso, se concedería la licencia, si el Proyecto cumple la legalidad urbanística vigente y el planeamiento, pero se condicionaría su validez y no podrían comenzarse las obras hasta el momento en que se resolviesen los conflictos o litigios existentes sobre la titularidad del terreno sobre el que se pretende edificar.

En el presente caso, resulta que, consta en el expediente que sobre el terreno en el que se pretende edificar existe planteado un conflicto, que se concreta:

-Por una parte, en una reclamación a la Ciudad Autónoma presentada por los propietarios de la finca nº 24.395, Nueva Melilla y Asociados, SL., por considerar que esta parcela, adquirida mediante permuta con la Ciudad Autónoma, precisa de una correcta medición por no ajustarse la realidad a la inscripción registral.

-Por otra parte, en una reclamación presentada ante la Consejería de Fomento, por los representantes de Nueva Melilla y Asociados, S.L., solicitando que no se conceda licencia de edificación al Grupo de Propietarios de la parcela nº 56.336, colindante con la finca nº 24.395, por invadir la edificación pretendida esta parcela de su propiedad. Habiéndose intentado llegar a un acuerdo, mediante reunión tripartita con los propietarios -