

Referencia:	2025/00000337A
Procedimiento:	PROCEDIMIENTOS GENÉRICOS
Interesado:	AYUNTAMIENTO PUERTO DEL ROSARIO
Representante:	
Oficina Técnica (LMG)	

RESOLUCIÓN

Vista la propuesta de Resolución emitida por el Personal adscrito a la Unidad Organizativa de Urbanismo y Planeamiento, D^a Laura Moltó Gutiérrez, de fecha 16 de enero de 2025 en relación con el procedimiento de referencia y que transcrita literalmente dice como sigue:

Visto el exp. 2025/337A, iniciado en virtud de providencia de fecha 15 de enero de 2025 relativo a la **“INSTRUCCIÓN MUNICIPAL PARA DETERMINAR EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN RELACIÓN CON LA COMPROBACIÓN DE LAS COMUNICACIONES PREVIAS para la realización de actuaciones enumeradas en el artículo 332 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.”**

Resultando que con fecha 15 de enero de 2025 se emite informe por la responsable de la Jefatura de Sección de Urbanismo y Planeamiento en la que, en el marco de sus funciones (entre las cuales se encuentra la de proponer las líneas de actuación y adoptar medidas necesarias para la adecuada tramitación de las solicitudes, comunicaciones y demás documentación presentada en la Sección), se propone el texto de la citada instrucción, reflejándose las siguientes consideraciones jurídicas:

“(…)

I. Antecedentes normativos.

La aprobación de Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio supuso la incorporación parcial al Derecho español de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, vino a consolidar los principios regulatorios compatibles con las libertades básicas de establecimiento y de libre prestación de servicios, permitiendo, al mismo tiempo, suprimir las barreras y reducir las trabas que restringían injustificadamente el acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. Y, a tal fin, como declaraba en su Preámbulo, estableció como régimen general el de la libertad de acceso a las actividades de servicios y su libre ejercicio en todo el territorio español, regulando como excepcionales los supuestos que permitían imponer restricciones a estas actividades.

Para alcanzar el objetivo de reformar el marco regulatorio fue necesario proceder a un ejercicio de evaluación de toda la normativa reguladora del acceso a las actividades de servicios y de su ejercicio, para adecuarla a los principios establecidos en la mencionada Ley 17/2009.

Con esa finalidad se procedió a la aprobación y promulgación de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, que tuvo como primer objetivo adaptar la normativa estatal de rango legal a lo dispuesto en la Ley 17/2009.

Así se hizo respecto de la derogada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, añadiendo un nuevo artículo 39 bis referido a los "Principios de intervención de las Administraciones Públicas para el desarrollo de una actividad" y un nuevo artículo 71 bis relativo a la "Declaración responsable y comunicación previa".

Posteriormente, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dedicaría su artículo 69 a la "Declaración responsable y comunicación", con el siguiente tenor:

"1. A los efectos de esta Ley, se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable. Las Administraciones podrán requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los mencionados requisitos y el interesado deberá aportarla.

2. A los efectos de esta Ley, se entenderá por comunicación aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho.

3. Las declaraciones responsables y las comunicaciones permitirán, el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la comunicación podrá presentarse dentro de un plazo posterior al inicio de la actividad cuando la legislación correspondiente lo prevea expresamente.

4. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable o a una comunicación, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable, la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, o la comunicación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado por la ley, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

5. Las Administraciones Públicas tendrán permanentemente publicados y actualizados modelos de declaración responsable y de comunicación, fácilmente accesibles a los interesados.

6. Únicamente será exigible, bien una declaración responsable, bien una comunicación para iniciar una misma actividad u obtener el reconocimiento de un mismo derecho o facultad para su ejercicio, sin que sea posible la exigencia de ambas acumulativamente."

Así, tras la implantación normativa del nuevo régimen liberalizador del acceso y ejercicio de las actividades de servicios, concretado en el artículo 69 de la Ley 39/2015, el inicio de una actividad se condiciona a una manifestación del sujeto que desea ejercer aquélla, comunicando a la Administración que cumple los requisitos exigidos legalmente para ello; y la Administración efectúa un control a posteriori para verificar que, efectivamente, se cumplen aquellos requisitos.

Con carácter general, la comunicación previa supone la entrega de un documento acreditativo del cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa vigente en el momento, junto con la identificación del particular y la descripción de la actividad a realizar, mediante la que los interesados pondrán en conocimiento de la Administración Pública competente que van a desarrollar un acto determinado. Al amparo de ella, el particular podrá realizar su actividad sin ser necesarios requisitos más gravosos.

La Administración se limitará a recibir la comunicación, por lo que se acreditará dicha entrada en los términos que establezca la legislación básica de procedimiento administrativo, **sin ulteriores actos a realizar y sin que tenga que emitirse resolución. El comunicante es quien tiene que asegurarse de cumplir con los requisitos legales establecidos, siendo responsable de su actuación.**

Todo ello sin perjuicio de la **posición supervisora** que ostenta la Administración, a ejercer a posteriori.

II.- Regulación actual.

En Canarias, el régimen de aplicación a las comunicaciones previas de actuaciones urbanísticas se encuentra regulado en los artículos 349 y 350 de la LS'17.

El art. 349 determina los requisitos y normativa aplicable, disponiendo que:

"1. En los supuestos en que sea preceptiva la comunicación previa, su presentación, acompañada de los documentos exigidos, habilitará al interesado para realizar la actuación comunicada, siempre y cuando esta se ajuste a la legalidad urbanística vigente al tiempo de su presentación; todo ello sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la comunicación.

2. La comunicación previa vendrá integrada por un acto documentado del interesado poniendo en conocimiento de la administración competente la actuación proyectada, en los términos y con la documentación complementaria establecidos reglamentariamente y por la respectiva ordenanza local.



3. La administración facilitará la presentación electrónica de las comunicaciones previas y pondrá a disposición impresos normalizados para cumplimentar de una manera sencilla los mismos, en los cuales se hará constar:

a) La identidad del promotor y del resto de los agentes de la edificación intervinientes, en su caso. En casos de cambio sobrevenido de promotor deberá notificarse a la administración, en los mismos términos establecidos para la transmisión de licencias.

b) La descripción gráfica y escrita de la actuación y los datos geográficos que permitan su geolocalización, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan).

c) La indicación del tiempo en que se pretende iniciar y concluir la obra y medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública, cuando así proceda.

En defecto de impreso normalizado establecido por ordenanza municipal, la comunicación previa se podrá formular mediante documento escrito con el contenido mínimo establecido en este apartado.

4. En su caso, se deberá acompañar a la comunicación previa:

a) Proyecto suscrito por técnico competente, cuando fuere preceptivo según la normativa sectorial aplicable para la realización de la actuación edificatoria o constructiva comunicada, con sucinto informe emitido por el redactor que acredite el cumplimiento de la normativa exigible.

b) Título habilitante de la ejecución de la obra o edificación y certificado final de la misma expedido por técnico competente, acreditativo de que la obra se ha ajustado al proyecto autorizado, en los supuestos de comunicación previa a la primera ocupación de edificaciones.

5. La Administración podrá requerir de la persona interesada la corrección de aquellas omisiones o incorrecciones no esenciales y subsanables de las que adolezca la comunicación, sin que dicho requerimiento, por sí solo, produzca la ineficacia de la comunicación presentada, sin perjuicio de la adopción de medidas provisionales que garanticen la eficacia del procedimiento de verificación."

Por su parte, el Artículo 350 regula los efectos de la comunicación previa, determinando lo siguiente:

"1. La presentación de la comunicación previa, efectuada en los términos previstos en esta disposición, habilita para la ejecución de la actuación comunicada y se podrá hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada.

La presentación deberá tener lugar, en todo caso, quince días antes, como mínimo, del inicio de la obra, el uso o la actuación. En los casos de primera ocupación de edificación y las instalaciones dicho plazo mínimo será de un mes.

2. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpora a una comunicación previa o la no presentación de la misma siendo preceptiva, determinará la imposibilidad de iniciar y/o de continuar con la actuación urbanística.

A tal efecto, se consideran de carácter esencial las siguientes deficiencias que implican un incumplimiento no subsanable:

a) La sujeción a otro título habilitante de la actuación comunicada.



- b) La carencia de los títulos habilitantes previos establecidos en el artículo 335 de esta ley.
- c) La incompatibilidad de la actuación comunicada con el uso previsto en el planeamiento o en esta ley.
- d) La posible afección a la seguridad, al patrimonio cultural o al medio ambiente que suponga un grave riesgo

3. La **comprobación de la comunicación previa y de las actuaciones realizadas a su amparo se regirá por lo dispuesto en la presente ley para el restablecimiento de la legalidad urbanística** y dará lugar a la adopción de medidas de restablecimiento en los supuestos constitutivos de:

- a) Inexactitud, falsedad u omisión en la comunicación previa o en los documentos acompañados a la misma, salvo que sean subsanadas en los casos y términos previstos en el artículo 349.5 de la presente ley.
- b) Contravención de la legalidad urbanística de la actuación comunicada.
- c) Inaplicabilidad del régimen de comunicación previa a la actuación proyectada, por estar esta sujeta a licencia o a título autorizador de efectos equivalentes.”

Presentada una comunicación previa con todos los requisitos, ésta habilita para la ejecución de la actuación comunicada y se podrá hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada, debiendo tener lugar su presentación al menos quince días antes del inicio de la obra, el uso o la actuación de que se trate; o un mes, en el caso de primeras ocupaciones de edificaciones o instalaciones.

El Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, anexo al Decreto 182/2018, de 26 de diciembre (RIPLUC), ha venido a desarrollar ciertas cuestiones relativas a la definición de las comunicaciones previas (art. 30) y a la potestad de comprobación (art. 31), estableciendo que su presentación no implica la iniciación de ningún procedimiento que haya de concluir con resolución, sin perjuicio de que la administración receptora pueda comprobar la idoneidad y cumplimiento de los requisitos exigidos para su presentación y de la documentación que deba incorporarse a la misma.

Esta comprobación, que tiene carácter potestativo cuando se realiza de oficio, puede derivar en un requerimiento a la persona interesada para el complemento o subsanación de deficiencias no calificadas como esenciales que resulten procedentes, en consonancia con lo que establece el artículo 31 del RIPLUC, debiendo proceder a informarle de la ineficacia de la comunicación, sin perjuicio de la posibilidad de resolver sobre el cese de sus efectos como medida provisional para garantizar la eficacia del procedimiento de verificación, tal y como establece el 349.5 de la LS'17, cuando se determine que no se ajusta a los requisitos establecidos por la legalidad urbanística. Y ello sin perjuicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística.

En el supuesto de que la comprobación derive de la petición de un tercero, esta facultad se torna en obligación para la Administración, debiendo desplegar su actividad inspectora para determinar la adecuación o no a la legalidad vigente de la actuación comunicada.

En cualquier caso, esta facultad de inspección o comprobación (y la correlativa de restablecimiento de la legalidad en la que ésta pudiera desembocar) está sujeta a un plazo de **cuatro años desde la completa terminación de la actuación comunicada**, no contando con límite temporal mientras la actuación/uso esté en curso de ejecución (art. 361.1, letras a y c de la LS'17 en el que se establecen los plazos para incoar el procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística).

3.- Justificación de la necesidad de la instrucción.

Así, tal y como dispone la normativa vigente, la presentación de una comunicación previa no constituye la iniciación de ningún procedimiento que deba concluir con una resolución administrativa expresa o presunta. La Administración se limitará a recibir la comunicación, por lo que se acreditará dicha entrada en los términos que establezca la legislación básica de procedimiento administrativo, debiendo el comunicante asegurarse de cumplir con los requisitos legales establecidos, siendo responsable de su actuación.

No obstante, se hace necesario regular la práctica de la **comprobación de las comunicaciones previas**, que si bien tiene carácter potestativo, la experiencia práctica ha puesto de manifiesto su conveniencia, a fin de dotar de las debidas garantías a las actuaciones urbanísticas que las mismas amparan, por seguridad jurídica y como medida para evitar repercusiones en otros expedientes relacionados (primera ocupación, actividades...).

Eso nos lleva a la figura de la "instrucción", definida en el artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, como una forma en la que los órganos superiores pueden dar indicaciones de cómo tramitar los procedimientos, pero sin contenido innovativo. (...)

Visto que la competencia para adoptar la resolución correspondiente a la aprobación de la Instrucción la ostenta el Sr. Alcalde-Presidente de esta Corporación Municipal, quien, no obstante, ha delegado las competencias en el Área de Urbanismo y Planeamiento en favor de Dña. Ana María Hernández González, Concejala de Obras Municipales, Urbanismo y Planeamiento, por Decreto nº 3.124 de 19 de junio de 2023.

Considerando que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen jurídico del Sector Público, cuando una disposición específica así lo establezca, o se estime conveniente por razón de los destinatarios o de los efectos que puedan producirse, las instrucciones y órdenes de servicio se publicarán en el boletín oficial que corresponda, sin perjuicio de su difusión de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

Considerando, además, que según lo dispuesto en los artículos 5 y 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, la información sujeta a las obligaciones de transparencia será publicada en las correspondientes sedes electrónicas o páginas web y de una manera clara, estructurada y entendible para los interesados y, preferiblemente, en formatos reutilizables, y la necesidad de que las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus competencias, publiquen: a) *Las directrices, instrucciones, acuerdos, circulares o respuestas a consultas planteadas por los particulares u otros órganos en la medida en que supongan una interpretación del Derecho o tengan efectos jurídicos.*

En virtud de lo que antecede, **se eleva** el expediente a la Sra. Concejala Delegada de Obras Municipales, Urbanismo y Planeamiento con la **propuesta** de que, si así lo estima, resuelva lo siguiente

1º.- Aprobar la "INSTRUCCIÓN MUNICIPAL PARA DETERMINAR EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN RELACIÓN CON LA COMPROBACIÓN DE LAS COMUNICACIONES PREVIAS para la realización de actuaciones enumeradas en el artículo 332 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias", con el siguiente contenido:



“INSTRUCCIÓN MUNICIPAL PARA DETERMINAR EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN RELACIÓN CON LA COMPROBACIÓN DE LAS COMUNICACIONES PREVIAS para la realización de actuaciones enumeradas en el artículo 332 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.”

I. CUESTIONES PREVIAS.-

La aprobación de Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio supuso la incorporación parcial al Derecho español de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, vino a consolidar los principios regulatorios compatibles con las libertades básicas de establecimiento y de libre prestación de servicios, permitiendo, al mismo tiempo, suprimir las barreras y reducir las trabas que restringían injustificadamente el acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. Y, a tal fin, como declaraba en su Preámbulo, estableció como régimen general el de la libertad de acceso a las actividades de servicios y su libre ejercicio en todo el territorio español, regulando como excepcionales los supuestos que permitían imponer restricciones a estas actividades.

Para alcanzar el objetivo de reformar el marco regulatorio fue necesario proceder a un ejercicio de evaluación de toda la normativa reguladora del acceso a las actividades de servicios y de su ejercicio, para adecuarla a los principios establecidos en la mencionada Ley 17/2009.

Con esa finalidad se procedió a la aprobación y promulgación de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, que tuvo como primer objetivo adaptar la normativa estatal de rango legal a lo dispuesto en la Ley 17/2009.

Así se hizo respecto de la derogada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, añadiendo un nuevo artículo 39 bis referido a los "Principios de intervención de las Administraciones Públicas para el desarrollo de una actividad" y un nuevo artículo 71 bis relativo a la "Declaración responsable y comunicación previa".

Posteriormente, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dedicaría su artículo 69 a la "Declaración responsable y comunicación", con el siguiente tenor:

"1. A los efectos de esta Ley, se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable. Las Administraciones podrán requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los mencionados requisitos y el interesado deberá aportarla.

2. A los efectos de esta Ley, se entenderá por comunicación aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho.

3. Las declaraciones responsables y las comunicaciones permitirán, el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la comunicación podrá presentarse dentro de un plazo posterior al inicio de la actividad cuando la legislación correspondiente lo prevea expresamente.

4. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable o a una comunicación, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable, la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, o la comunicación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado por la ley, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

5. Las Administraciones Públicas tendrán permanentemente publicados y actualizados modelos de declaración responsable y de comunicación, fácilmente accesibles a los interesados.

6. Únicamente será exigible, bien una declaración responsable, bien una comunicación para iniciar una misma actividad u obtener el reconocimiento de un mismo derecho o facultad para su ejercicio, sin que sea posible la exigencia de ambas acumulativamente."

Así, tras la implantación normativa del nuevo régimen liberalizador del acceso y ejercicio de las actividades de servicios, concretado en el artículo 69 de la Ley 39/2015, el inicio de una actividad se condiciona a una manifestación del sujeto que desea ejercer aquélla, comunicando a la

Administración que cumple los requisitos exigidos legalmente para ello; y la Administración efectúa un control a posteriori para verificar que, efectivamente, se cumplen aquellos requisitos.

Con carácter general, la comunicación previa supone la entrega de un documento acreditativo del cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa vigente en el momento, junto con la identificación del particular y la descripción de la actividad a realizar, mediante la que los interesados pondrán en conocimiento de la Administración Pública competente que van a desarrollar un acto determinado. Al amparo de ella, el particular podrá realizar su actividad sin ser necesarios requisitos más gravosos.

La Administración se limitará a recibir la comunicación, por lo que se acreditará dicha entrada en los términos que establezca la legislación básica de procedimiento administrativo, **sin ulteriores actos a realizar y sin que tenga que emitirse resolución.** El comunicante es quien tiene que asegurarse de cumplir con los requisitos legales establecidos, siendo responsable de su actuación.

Todo ello sin perjuicio de la **posición supervisora** que ostenta la Administración, a ejercer a posteriori.

En Canarias, el régimen de aplicación a las comunicaciones previas de actuaciones urbanísticas se encuentra regulado en los artículos 349 y 350 de la LS'17.

El art. 349 determina los requisitos y normativa aplicable, disponiendo que:

“1. En los supuestos en que sea preceptiva la comunicación previa, su presentación, acompañada de los documentos exigidos, habilitará al interesado para realizar la actuación comunicada, siempre y cuando esta se ajuste a la legalidad urbanística vigente al tiempo de su presentación; todo ello sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la comunicación.

2. La comunicación previa vendrá integrada por un acto documentado del interesado poniendo en conocimiento de la administración competente la actuación proyectada, en los términos y con la documentación complementaria establecidos reglamentariamente y por la respectiva ordenanza local.

3. La administración facilitará la presentación electrónica de las comunicaciones previas y pondrá a disposición impresos normalizados para cumplimentar de una manera sencilla los mismos, en los cuales se hará constar:

a) La identidad del promotor y del resto de los agentes de la edificación intervinientes, en su caso. En casos de cambio sobrevenido de promotor deberá notificarse a la administración, en los mismos términos establecidos para la transmisión de licencias.

b) La descripción gráfica y escrita de la actuación y los datos geográficos que permitan su geolocalización, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan).

c) La indicación del tiempo en que se pretende iniciar y concluir la obra y medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública, cuando así proceda.



En defecto de impreso normalizado establecido por ordenanza municipal, la comunicación previa se podrá formular mediante documento escrito con el contenido mínimo establecido en este apartado.

4. En su caso, se deberá acompañar a la comunicación previa:

a) Proyecto suscrito por técnico competente, cuando fuere preceptivo según la normativa sectorial aplicable para la realización de la actuación edificatoria o constructiva comunicada, con sucinto informe emitido por el redactor que acredite el cumplimiento de la normativa exigible.

b) Título habilitante de la ejecución de la obra o edificación y certificado final de la misma expedido por técnico competente, acreditativo de que la obra se ha ajustado al proyecto autorizado, en los supuestos de comunicación previa a la primera ocupación de edificaciones.

5. La Administración podrá requerir de la persona interesada la corrección de aquellas omisiones o incorrecciones no esenciales y subsanables de las que adolezca la comunicación, sin que dicho requerimiento, por sí solo, produzca la ineficacia de la comunicación presentada, sin perjuicio de la adopción de medidas provisionales que garanticen la eficacia del procedimiento de verificación.”

Por su parte, el Artículo 350 regula los efectos de la comunicación previa, determinando lo siguiente:

“1. La presentación de la comunicación previa, efectuada en los términos previstos en esta disposición, habilita para la ejecución de la actuación comunicada y se podrá hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada.

La presentación deberá tener lugar, en todo caso, quince días antes, como mínimo, del inicio de la obra, el uso o la actuación. En los casos de primera ocupación de edificación y las instalaciones dicho plazo mínimo será de un mes.

2. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpora a una comunicación previa o la no presentación de la misma siendo preceptiva, determinará la imposibilidad de iniciar y/o de continuar con la actuación urbanística.

A tal efecto, se consideran de carácter esencial las siguientes deficiencias que implican un incumplimiento no subsanable:

a) La sujeción a otro título habilitante de la actuación comunicada.

b) La carencia de los títulos habilitantes previos establecidos en el artículo 335 de esta ley.

c) La incompatibilidad de la actuación comunicada con el uso previsto en el planeamiento o en esta ley.

d) La posible afección a la seguridad, al patrimonio cultural o al medio ambiente que suponga un grave riesgo

3. La **comprobación de la comunicación previa y de las actuaciones realizadas a su amparo se regirá por lo dispuesto en la presente ley para el restablecimiento de la legalidad urbanística** y dará lugar a la adopción de medidas de restablecimiento en los supuestos constitutivos de:



a) Inexactitud, falsedad u omisión en la comunicación previa o en los documentos acompañados a la misma, salvo que sean subsanadas en los casos y términos previstos en el artículo 349.5 de la presente ley.

b) Contravención de la legalidad urbanística de la actuación comunicada.

c) Inaplicabilidad del régimen de comunicación previa a la actuación proyectada, por estar esta sujeta a licencia o a título autorizatorio de efectos equivalentes.”

Presentada una comunicación previa con todos los requisitos, ésta habilita para la ejecución de la actuación comunicada y se podrá hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada, debiendo tener lugar su presentación al menos quince días antes del inicio de la obra, el uso o la actuación de que se trate; o un mes, en el caso de primeras ocupaciones de edificaciones o instalaciones.

El Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, anexo al Decreto 182/2018, de 26 de diciembre (RIPLUC), ha venido a desarrollar ciertas cuestiones relativas a la definición de las comunicaciones previas (art. 30) y a la potestad de comprobación (art. 31), estableciendo que su presentación no implica la iniciación de ningún procedimiento que haya de concluir con resolución, sin perjuicio de que la administración receptora pueda comprobar la idoneidad y cumplimiento de los requisitos exigidos para su presentación y de la documentación que deba incorporarse a la misma.

Esta comprobación, que tiene carácter potestativo cuando se realiza de oficio, puede derivar en un requerimiento a la persona interesada para el complemento o subsanación de deficiencias no calificadas como esenciales que resulten procedentes, en consonancia con lo que establece el artículo 31 del RIPLUC, debiendo proceder a informarle de la ineficacia de la comunicación, sin perjuicio de la posibilidad de resolver sobre el cese de sus efectos como medida provisional para garantizar la eficacia del procedimiento de verificación, tal y como establece el 349.5 de la LS'17, cuando se determine que no se ajusta a los requisitos establecidos por la legalidad urbanística. Y ello sin perjuicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística.

En el supuesto de que la comprobación derive de la petición de un tercero, esta facultad se torna en obligación para la Administración, debiendo desplegar su actividad inspectora para determinar la adecuación o no a la legalidad vigente de la actuación comunicada.

II. JUSTIFICACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN.-

La presente instrucción pretende, en el marco de la LS'17 y el RIPLUC, dotar de eficacia al procedimiento de verificación y, consecuentemente, garantizar el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística, que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 351.1 de la LS'17 se constituyen como obligatorias para la administración (“Las administraciones públicas competentes vendrán obligadas a ejercer las potestades de protección de la legalidad urbanística una vez se constate su contravención”). Todo ello sin obviar la existencia de una limitación temporal para el ejercicio de estas facultades de **cuatro años desde la completa terminación de la actuación comunicada.**

III. PARTE DISPOSITIVA.-

1º.- Objeto y ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de la presente instrucción lo constituyen las comunicaciones previas que se presenten para las actuaciones urbanísticas relacionadas en el artículo 332 de la LS'17 o aquellas previstas en cualquier otra disposición legal aplicable. No obstante, quedan fuera del mismo las comunicaciones previas de primera ocupación de edificaciones e instalaciones, que se regirán por su propio procedimiento de comprobación.

Tal y como dispone la normativa vigente, la presentación de una comunicación previa NO constituye la iniciación de ningún procedimiento que deba concluir con una resolución administrativa expresa o presunta. La Administración se ha de limitar a recibir la comunicación, acreditándose su registro de entrada en los términos que establezca la legislación básica de procedimiento administrativo, debiendo el comunicante asegurarse de cumplir con los requisitos legales establecidos y asumiendo la responsabilidad de su actuación.

No obstante, se hace necesario regular la práctica de la **comprobación de las comunicaciones previas**, comprobación que, si bien tiene carácter potestativo, la experiencia práctica ha puesto de manifiesto su conveniencia, a fin de dotar de las debidas garantías a las actuaciones urbanísticas que las mismas amparan, por seguridad jurídica y como medida para facilitar la coordinación con otros expedientes relacionados (primera ocupación, actividades...).

2º.- Trámites para la comprobación de la comunicación previa.

Una vez presentada y registrada la comunicación presentada, la Unidad Administrativa asignará un número de expediente para su comprobación, la cual conllevará tanto la valoración de la documentación presentada como del cumplimiento de la legalidad urbanística. Se articula, por tanto, un control en dos pasos, siendo éstos los siguientes:

CONTROL FORMAL O DOCUMENTAL, que comprende los siguientes:

- o **Análisis del cumplimiento de los requisitos generales** (establecidos en el art. 349.3 y en el art. 10 del RIPLUC en relación con la acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo), tarea para la cual se ha que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 6 del RIPLUC, resultando necesario implementar la aprobación de modelos normalizados. Esta tarea se considera eminentemente administrativa y se recomienda su realización en los 15 días siguientes a la recepción de la comunicación.

- o **Análisis del cumplimiento de los requisitos específicos**, establecidos en el art. 349.4 (siendo éstos: la existencia de proyecto técnico cuando sea preceptivo para actuación edificatoria y del informe sucinto del técnico que acredite el cumplimiento de la normativa exigible, informes o autorizaciones sectoriales preceptivas) y aquellos otros exigidos por el RIPLUC.

Ambos análisis pueden llevarse a cabo de forma simultánea, requiriendo éste último de toma de razón al personal técnico municipal.



CONTROL MATERIAL (de adecuación a la legalidad), que comprende:

- o **Valoración del cumplimiento de la legalidad de la actuación comunicada.** Este análisis requerirá de la emisión de informe técnico cuando se constate incumplimiento de la normativa urbanística.

Según el resultado de la valoración inicial de la documentación presentada, la forma de proceder, podrá ser cualquiera de las siguientes, según el caso:

- A) **CONFORMIDAD:** La comunicación previa presentada se tiene por ADECUADA Y COMPLETA, cuando a la actuación pretendida le resulte aplicable el régimen de comunicación previa, se haya aportado toda la documentación exigida conforme a la ordenanza y/o al modelo normalizado de instancia vigente al momento de presentar la solicitud, y se haya verificado el cumplimiento de la legalidad urbanística, **procediéndose a su archivo**, sin más trámites.

- o Revisión documental - resultado conforme.
- o Toma de razón al personal técnico.
- o Contestación: CONFORMIDAD.
- o Providencia de archivo

- B) **DISCONFORMIDAD-MEDIO DE INTERVENCIÓN INADECUADO:** La comunicación previa presentada NO es ADECUADA a la actuación pretendida, no resultando aplicable el régimen de comunicación previa por estar sujeta a licencia o a otro título autorizador de efecto equivalente. En este caso se procederá a emitir un informe técnico sucinto con indicación de la causa en orden a dictar resolución **declarando la ineficacia de la comunicación previa**, lo que determinará la imposibilidad de iniciar y/o de continuar la actuación urbanística, previo informe jurídico-propuesta en tal sentido.

- o Revisión documental - resultado disconforme.
- o Toma de razón al personal técnico.
- o Contestación: INADECUACIÓN MEDIO INTERVENCIÓN.
- o Providencia inicio comprobación
- o Encargo de informe técnico y jurídico.
- o Emisión de informes
- o Trámite de audiencia
- o Propuesta
- o Resolución declarando ineficacia
- o Notificación

- C) **DISCONFORMIDAD POR INCOMPLETA SUBSANABLE:** La comunicación previa presentada es ADECUADA pero está INCOMPLETA, cuando a la actuación pretendida le resulte aplicable el régimen de comunicación previa pero NO se haya aportado toda la documentación exigida conforme a la ordenanza y/o al modelo normalizado de instancia vigente al momento de presentar la solicitud, o la aportada sea incorrecta o inexacta. En estos supuestos, habrá que distinguirse entre si la documentación es la exigida de forma general o es de carácter específico:



- En el caso de que no se haya aportado la documentación que con carácter general se determine, o ésta resulte insuficiente, se realizará toma de razón al personal técnico a fin de que valore si con la presentada se puede considerar el cumplimiento de la legalidad, emitiendo su parecer “conforme” si es así para, una vez contestada la toma de razón, se proceda a efectuar el requerimiento a la persona interesada para que un plazo de 10 DÍAS subsane las mismas, con la advertencia expresa de “la imposibilidad de iniciar y/o de continuar la actuación urbanística”. En caso de subsanarse las deficiencias en plazo se procederá al archivo; en el supuesto de no ser atendido el requerimiento en el plazo señalado, la consecuencia será **la declaración de ineficacia de la comunicación previa presentada.**

- o Revisión documental - resultado disconforme por DOC INCOMPLETA
o INSUF o INCORRECTA
- o Toma de razón a personal técnico.
- o Contestación: CONFORME pero incompleta.
- o Requerimiento
- o Subsanación
- o Toma de razón al personal técnico
- o Contestación: CONFORMIDAD
- o Archivo

O (si no se subsana)

- o Providencia
- o Encargo de informes
- o Emisión de informe técnico
- o Emisión Informe jurídico
- o Trámite de audiencia
- o Propuesta
- o Resolución ineficacia
- o Notificación

- En el caso de que, tras la toma de razón al personal técnico, éste determine que no se ha aportado la documentación que con carácter específico se exija, o ésta resulte insuficiente, será necesario que se emita un informe técnico en el que, además de verificarse el cumplimiento de la legalidad urbanística, se pongan de manifiesto las deficiencias u omisiones (en todo caso **subsanables**) para, seguidamente, remitir requerimiento a la persona interesada para que un plazo de 10 DÍAS subsane las mismas, con la advertencia expresa de “la imposibilidad de iniciar y/o de continuar la actuación urbanística”. En caso de subsanarse las deficiencias en plazo se procederá al archivo; en el supuesto de no ser atendido el requerimiento en el plazo señalado, la consecuencia será **la declaración de ineficacia de la comunicación previa presentada.**

- o Revisión documental - resultado conforme
- o Toma de razón a personal técnico.
- o Contestación: CONFORME pero incompleta (específica).

Ayuntamiento de Puerto del Rosario

- Providencia inicio comprobación
- Encargo de informe técnico.
- Emisión de informe técnico.
- Requerimiento
- Subsanación
- Toma de razón al personal técnico
- Contestación: CONFORMIDAD
- Archivo

O (si no se subsana)

- Providencia
- Encargo informe jurídico
- Emisión Informe jurídico
- Trámite de audiencia
- Propuesta
- Resolución ineficacia
- Notificación

D) **DISCONFORMIDAD POR INCOMPLETA INSUBSANABLE:** La comunicación previa presentada es ADECUADA pero está INCOMPLETA, detectándose una deficiencia documental que implica un incumplimiento **no subsanable**, como es la carencia de algún título habilitante previo/autorización establecido en el artículo 335 de la Ley 4/2017. En este caso se procederá a emitir un informe técnico en el que se pongan de manifiesto las deficiencias insubsanables en orden a dictar resolución **declarando la ineficacia de la comunicación previa**, lo que determinará la imposibilidad de iniciar y/o de continuar la actuación urbanística, previo informe jurídico y propuesta en este sentido.

- Revisión documental
- Toma de razón al personal técnico.
- Contestación: INCOMPLETA INSUBSANABLE
- Providencia emisión informes
- Encargo de informe técnico y jurídico
- Emisión de informe técnico.
- Emisión de Informe jurídico
- Trámite de audiencia
- Propuesta
- Resolución ineficacia
- Notificación

E) **DISCONFORMIDAD POR INCUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD:** La comunicación previa presentada es ADECUADA pero tras el examen de la documentación presentada, se comprueba que, si bien la misma es suficiente para valorar el cumplimiento de la legalidad urbanística vigente y normativa aplicable, se ponen de manifiesto dudas acerca cumplimiento de la legalidad urbanística, o se constata que la actuación puede dar lugar a la posible afección a la seguridad, al patrimonio cultural o al medio ambiente que suponga un grave riesgo (**deficiencias esenciales**), debiéndose proceder a la emisión del correspondiente informe técnico. Una vez emitido éste, se encargará **informe jurídico**

y se dictará la propuesta correspondiente, a fin de dictar resolución para declarar la ineficacia de la comunicación presentada.

Revisión documental

- Toma de razón al personal técnico.
- Contestación: DISCONFORMIDAD POR ILEGALIDAD.
- Providencia
- Encargo de informe técnico y jurídico
- Emisión de informe técnico
- Emisión de Informe jurídico
- Trámite de audiencia
- Propuesta
- Resolución ineficacia
- Notificación

3º.- Contenido de los informes y medidas para garantizar la eficacia del procedimiento de verificación.

- La emisión de informe técnico para valorar el cumplimiento de una comunicación previa no implicará, con carácter general, la necesidad de efectuar visita a la parcela/edificación/instalación, aunque hayan transcurrido el plazo de 15 días desde su presentación, establecido para el inicio de las obras. Estas visitas únicamente estarán justificadas en el ámbito de una inspección exigida desde el Departamento de Disciplina Urbanística o cuando sea necesario para valorar la imposición de medidas provisionales que garanticen el procedimiento de verificación.
- Cuando proceda la emisión de informe técnico, se deberá emitir pronunciamiento expreso respecto de lo siguiente:
 - Si la comunicación previa presentada reúne o no los requisitos documentales exigidos (si hay veracidad en los datos reflejados en la documentación, constatar si existe equivocación o imprecisión en la información que se facilita, inadecuación al ordenamiento urbanístico, total o parcial de aspectos, datos o soluciones reflejadas en la documentación presentada).
 - Si la misma constituye el medio de intervención adecuado.
 - Los motivos de incumplimiento con la legalidad urbanística vigente, si los hay especificando aquellos por los que se considera que la misma se ha de dejar sin efecto.
- En los supuestos señalados en los apartados B, C, D y E, queda a salvo la posibilidad de proponerse en el informe/s (si lo/s hay) la adopción de medidas provisionales que garanticen la eficacia del procedimiento de verificación (cese o paralización de las obras), dándose **traslado siempre de la resolución de ineficacia al Departamento de Disciplina Urbanística** para que incoe el correspondiente expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística (art. 350.3 de la LS'17) y proceda a la adopción de las medidas cautelares propuestas, si las hubiera.



4º.- *Otras cuestiones de interés.*

- *Una vez finalizadas las obras, la persona promotora deberá comunicar a este Ayuntamiento su terminación, debiéndose hacer constar en el modelo de instancia correspondiente tal obligación.*
- *Junto con la comunicación previa se aportará la carta de pago de los impuestos y tasas municipales exigidos por las ordenanzas fiscales correspondientes, sin la cual no podrá iniciarse de la actividad o comenzar la actuación, cuestión que deberá hacerse constar asimismo en el modelo de instancia.*
- *Respecto de aquellas actuaciones urbanísticas que, encontrándose sujetas a comunicación previa puedan resultar amparadas en la correspondiente a la instalación de actividad clasificada, el procedimiento de comprobación de las mismas se insertará en el de la comunicación previa de actividad, debiéndose, en el trámite subsiguiente al de su presentación, trasladar mediante toma de razón a la persona responsable de la unidad administrativa encargada del procedimiento de comprobación, para que se proceda conforme a lo establecido en la presente instrucción. Una vez finalizado, se dará traslado del resultado de la comprobación a la persona responsable del trámite de Actividad, para su constancia.*

2º.- Dar traslado al Departamento de Informática para la publicación de la Instrucción aprobada en la sede electrónica y en la página web de este Ayuntamiento.

Y para que así conste, a los efectos oportunos, expido la presente propuesta de resolución en Puerto del Rosario, a fecha de la firma electrónica.

La Sra. Concejala Delegada de Obras Municipales, Urbanismo y Planeamiento, en el ejercicio de las competencias que tenga conferidas, acepta la Propuesta de Resolución y acuerda **RESOLVER** lo siguiente conforme a su contenido:

1º.- Aprobar la “**INSTRUCCIÓN MUNICIPAL PARA DETERMINAR EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN RELACIÓN CON LA COMPROBACIÓN DE LAS COMUNICACIONES PREVIAS** para la realización de actuaciones enumeradas en el artículo 332 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias”, con el siguiente contenido:

“INSTRUCCIÓN MUNICIPAL PARA DETERMINAR EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN RELACIÓN CON LA COMPROBACIÓN DE LAS COMUNICACIONES PREVIAS para la realización de actuaciones enumeradas en el artículo 332 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.”



I. CUESTIONES PREVIAS.-

La aprobación de Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio supuso la incorporación parcial al Derecho español de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, vino a consolidar los principios regulatorios compatibles con las libertades básicas de establecimiento y de libre prestación de servicios, permitiendo, al mismo tiempo, suprimir las barreras y reducir las trabas que restringían injustificadamente el acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. Y, a tal fin, como declaraba en su Preámbulo, estableció como régimen general el de la libertad de acceso a las actividades de servicios y su libre ejercicio en todo el territorio español, regulando como excepcionales los supuestos que permitían imponer restricciones a estas actividades.

Para alcanzar el objetivo de reformar el marco regulatorio fue necesario proceder a un ejercicio de evaluación de toda la normativa reguladora del acceso a las actividades de servicios y de su ejercicio, para adecuarla a los principios establecidos en la mencionada Ley 17/2009.

Con esa finalidad se procedió a la aprobación y promulgación de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, que tuvo como primer objetivo adaptar la normativa estatal de rango legal a lo dispuesto en la Ley 17/2009.

Así se hizo respecto de la derogada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, añadiendo un nuevo artículo 39 bis referido a los "Principios de intervención de las Administraciones Públicas para el desarrollo de una actividad" y un nuevo artículo 71 bis relativo a la "Declaración responsable y comunicación previa".

Posteriormente, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dedicaría su artículo 69 a la "Declaración responsable y comunicación", con el siguiente tenor:

"1. A los efectos de esta Ley, se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable. Las Administraciones podrán requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los mencionados requisitos y el interesado deberá aportarla.

2. A los efectos de esta Ley, se entenderá por comunicación aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho.

3. Las declaraciones responsables y las comunicaciones permitirán, el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la comunicación podrá presentarse dentro de un plazo posterior al inicio de la actividad cuando la legislación correspondiente lo prevea expresamente.

4. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable o a una comunicación, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable, la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, o la comunicación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado por la ley, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

5. Las Administraciones Públicas tendrán permanentemente publicados y actualizados modelos de declaración responsable y de comunicación, fácilmente accesibles a los interesados.

6. Únicamente será exigible, bien una declaración responsable, bien una comunicación para iniciar una misma actividad u obtener el reconocimiento de un mismo derecho o facultad para su ejercicio, sin que sea posible la exigencia de ambas acumulativamente."

Así, tras la implantación normativa del nuevo régimen liberalizador del acceso y ejercicio de las actividades de servicios, concretado en el artículo 69 de la Ley 39/2015, el inicio de una actividad se condiciona a una manifestación del sujeto que desea ejercer aquélla, comunicando a la Administración que cumple los requisitos exigidos legalmente para ello; y la Administración efectúa un control a posteriori para verificar que, efectivamente, se cumplen aquellos requisitos.

Con carácter general, la comunicación previa supone la entrega de un documento acreditativo del cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa vigente en el momento, junto con la identificación del particular y la descripción de la actividad a realizar, mediante la que los

interesados pondrán en conocimiento de la Administración Pública competente que van a desarrollar un acto determinado. Al amparo de ella, el particular podrá realizar su actividad sin ser necesarios requisitos más gravosos.

La Administración se limitará a recibir la comunicación, por lo que se acreditará dicha entrada en los términos que establezca la legislación básica de procedimiento administrativo, **sin ulteriores actos a realizar y sin que tenga que emitirse resolución. El comunicante es quien tiene que asegurarse de cumplir con los requisitos legales establecidos, siendo responsable de su actuación.**

Todo ello sin perjuicio de la **posición supervisora** que ostenta la Administración, a ejercer a posteriori.

En Canarias, el régimen de aplicación a las comunicaciones previas de actuaciones urbanísticas se encuentra regulado en los artículos 349 y 350 de la LS'17.

El art. 349 determina los requisitos y normativa aplicable, disponiendo que:

"1. En los supuestos en que sea preceptiva la comunicación previa, su presentación, acompañada de los documentos exigidos, habilitará al interesado para realizar la actuación comunicada, siempre y cuando esta se ajuste a la legalidad urbanística vigente al tiempo de su presentación; todo ello sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la comunicación.

2. La comunicación previa vendrá integrada por un acto documentado del interesado poniendo en conocimiento de la administración competente la actuación proyectada, en los términos y con la documentación complementaria establecidos reglamentariamente y por la respectiva ordenanza local.

3. La administración facilitará la presentación electrónica de las comunicaciones previas y pondrá a disposición impresos normalizados para cumplimentar de una manera sencilla los mismos, en los cuales se hará constar:

a) La identidad del promotor y del resto de los agentes de la edificación intervinientes, en su caso. En casos de cambio sobrevenido de promotor deberá notificarse a la administración, en los mismos términos establecidos para la transmisión de licencias.

b) La descripción gráfica y escrita de la actuación y los datos geográficos que permitan su geolocalización, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan).

c) La indicación del tiempo en que se pretende iniciar y concluir la obra y medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública, cuando así proceda.

En defecto de impreso normalizado establecido por ordenanza municipal, la comunicación previa se podrá formular mediante documento escrito con el contenido mínimo establecido en este apartado.

4. En su caso, se deberá acompañar a la comunicación previa:



a) Proyecto suscrito por técnico competente, cuando fuere preceptivo según la normativa sectorial aplicable para la realización de la actuación edificatoria o constructiva comunicada, con sucinto informe emitido por el redactor que acredite el cumplimiento de la normativa exigible.

b) Título habilitante de la ejecución de la obra o edificación y certificado final de la misma expedido por técnico competente, acreditativo de que la obra se ha ajustado al proyecto autorizado, en los supuestos de comunicación previa a la primera ocupación de edificaciones.

5. La Administración podrá requerir de la persona interesada la corrección de aquellas omisiones o incorrecciones no esenciales y subsanables de las que adolezca la comunicación, sin que dicho requerimiento, por sí solo, produzca la ineficacia de la comunicación presentada, sin perjuicio de la adopción de medidas provisionales que garanticen la eficacia del procedimiento de verificación.”

Por su parte, el Artículo 350 regula los efectos de la comunicación previa, determinando lo siguiente:

“1. La presentación de la comunicación previa, efectuada en los términos previstos en esta disposición, habilita para la ejecución de la actuación comunicada y se podrá hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada.

La presentación deberá tener lugar, en todo caso, quince días antes, como mínimo, del inicio de la obra, el uso o la actuación. En los casos de primera ocupación de edificación y las instalaciones dicho plazo mínimo será de un mes.

2. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpora a una comunicación previa o la no presentación de la misma siendo preceptiva, determinará la imposibilidad de iniciar y/o de continuar con la actuación urbanística.

A tal efecto, se consideran de carácter esencial las siguientes deficiencias que implican un incumplimiento no subsanable:

a) La sujeción a otro título habilitante de la actuación comunicada.

b) La carencia de los títulos habilitantes previos establecidos en el artículo 335 de esta ley.

c) La incompatibilidad de la actuación comunicada con el uso previsto en el planeamiento o en esta ley.

d) La posible afección a la seguridad, al patrimonio cultural o al medio ambiente que suponga un grave riesgo

3. La **comprobación de la comunicación previa y de las actuaciones realizadas a su amparo se regirá por lo dispuesto en la presente ley para el restablecimiento de la legalidad urbanística** y dará lugar a la adopción de medidas de restablecimiento en los supuestos constitutivos de:

a) Inexactitud, falsedad u omisión en la comunicación previa o en los documentos acompañados a la misma, salvo que sean subsanadas en los casos y términos previstos en el artículo 349.5 de la presente ley.

b) Contravención de la legalidad urbanística de la actuación comunicada.

c) Inaplicabilidad del régimen de comunicación previa a la actuación proyectada, por estar esta sujeta a licencia o a título autorizatorio de efectos equivalentes.”

Presentada una comunicación previa con todos los requisitos, ésta habilita para la ejecución de la actuación comunicada y se podrá hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada, debiendo tener lugar su presentación al menos quince días antes del inicio de la obra, el uso o la actuación de que se trate; o un mes, en el caso de primeras ocupaciones de edificaciones o instalaciones.

El Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, anexo al Decreto 182/2018, de 26 de diciembre (RIPLUC), ha venido a desarrollar ciertas cuestiones relativas a la definición de las comunicaciones previas (art. 30) y a la potestad de comprobación (art. 31), estableciendo que su presentación no implica la iniciación de ningún procedimiento que haya de concluir con resolución, sin perjuicio de que la administración receptora pueda comprobar la idoneidad y cumplimiento de los requisitos exigidos para su presentación y de la documentación que deba incorporarse a la misma.

Esta comprobación, que tiene carácter potestativo cuando se realiza de oficio, puede derivar en un requerimiento a la persona interesada para el complemento o subsanación de deficiencias no calificadas como esenciales que resulten procedentes, en consonancia con lo que establece el artículo 31 del RIPLUC, debiendo proceder a informarle de la ineficacia de la comunicación, sin perjuicio de la posibilidad de resolver sobre el cese de sus efectos como medida provisional para garantizar la eficacia del procedimiento de verificación, tal y como establece el 349.5 de la LS'17, cuando se determine que no se ajusta a los requisitos establecidos por la legalidad urbanística. Y ello sin perjuicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística.

En el supuesto de que la comprobación derive de la petición de un tercero, esta facultad se torna en obligación para la Administración, debiendo desplegar su actividad inspectora para determinar la adecuación o no a la legalidad vigente de la actuación comunicada.

II. JUSTIFICACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN.-

La presente instrucción pretende, en el marco de la LS'17 y el RIPLUC, dotar de eficacia al procedimiento de verificación y, consecuentemente, garantizar el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística, que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 351.1 de la LS'17 se constituyen como obligatorias para la administración ("Las administraciones públicas competentes vendrán obligadas a ejercer las potestades de protección de la legalidad urbanística una vez se constate su contravención"). Todo ello sin obviar la existencia de una limitación temporal para el ejercicio de estas facultades de **cuatro años desde la completa terminación de la actuación comunicada**.

III. PARTE DISPOSITIVA.-

1º.- Objeto y ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de la presente instrucción lo constituyen las comunicaciones previas que se presenten para las actuaciones urbanísticas relacionadas en el artículo 332 de la LS'17 o aquellas previstas en cualquier otra disposición legal aplicable. No obstante, quedan fuera del mismo las

comunicaciones previas de primera ocupación de edificaciones e instalaciones, que se registrarán por su propio procedimiento de comprobación.

Tal y como dispone la normativa vigente, la presentación de una comunicación previa NO constituye la iniciación de ningún procedimiento que deba concluir con una resolución administrativa expresa o presunta. La Administración se ha de limitar a recibir la comunicación, acreditándose su registro de entrada en los términos que establezca la legislación básica de procedimiento administrativo, debiendo el comunicante asegurarse de cumplir con los requisitos legales establecidos y asumiendo la responsabilidad de su actuación.

No obstante, se hace necesario regular la práctica de la **comprobación de las comunicaciones previas**, comprobación que, si bien tiene carácter potestativo, la experiencia práctica ha puesto de manifiesto su conveniencia, a fin de dotar de las debidas garantías a las actuaciones urbanísticas que las mismas amparan, por seguridad jurídica y como medida para facilitar la coordinación con otros expedientes relacionados (primera ocupación, actividades...).

2º.- Trámites para la comprobación de la comunicación previa.

Una vez presentada y registrada la comunicación presentada, la Unidad Administrativa asignará un número de expediente para su comprobación, la cual conllevará tanto la valoración de la documentación presentada como del cumplimiento de la legalidad urbanística. Se articula, por tanto, un control en dos pasos, siendo éstos los siguientes:

CONTROL FORMAL O DOCUMENTAL, que comprende los siguientes:

- o **Análisis del cumplimiento de los requisitos generales** (establecidos en el art. 349.3 y en el art. 10 del RIPLUC en relación con la acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo), tarea para la cual se ha que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 6 del RIPLUC, resultando necesario implementar la aprobación de modelos normalizados. Esta tarea se considera eminentemente administrativa y se recomienda su realización en los 15 días siguientes a la recepción de la comunicación.

- o **Análisis del cumplimiento de los requisitos específicos**, establecidos en el art. 349.4 (siendo éstos: la existencia de proyecto técnico cuando sea preceptivo para actuación edificatoria y del informe sucinto del técnico que acredite el cumplimiento de la normativa exigible, informes o autorizaciones sectoriales preceptivas) y aquellos otros exigidos por el RIPLUC.

Ambos análisis pueden llevarse a cabo de forma simultánea, requiriendo éste último de toma de razón al personal técnico municipal.

CONTROL MATERIAL (de adecuación a la legalidad), que comprende:

- o **Valoración del cumplimiento de la legalidad de la actuación comunicada.** Este análisis requerirá de la emisión de informe técnico cuando se constate incumplimiento de la normativa urbanística.

Según el resultado de la valoración inicial de la documentación presentada, la forma de proceder, podrá ser cualquiera de las siguientes, según el caso:

- A) **CONFORMIDAD:** La comunicación previa presentada se tiene por ADECUADA Y COMPLETA, cuando a la actuación pretendida le resulte aplicable el régimen de comunicación previa, se haya aportado toda la documentación exigida conforme a la ordenanza y/o al modelo normalizado de instancia vigente al momento de presentar la solicitud, y se haya verificado el cumplimiento de la legalidad urbanística, **procediéndose a su archivo**, sin más trámites.

- o Revisión documental - resultado conforme.
- o Toma de razón al personal técnico.
- o Contestación: CONFORMIDAD.
- o Providencia de archivo

- B) **DISCONFORMIDAD-MEDIO DE INTERVENCIÓN INADECUADO:** La comunicación previa presentada NO es ADECUADA a la actuación pretendida, no resultando aplicable el régimen de comunicación previa por estar sujeta a licencia o a otro título autorizatorio de efecto equivalente. En este caso se procederá a emitir un informe técnico sucinto con indicación de la causa en orden a dictar resolución **declarando la ineficacia de la comunicación previa**, lo que determinará la imposibilidad de iniciar y/o de continuar la actuación urbanística, previo informe jurídico-propuesta en tal sentido.

- o Revisión documental - resultado disconforme.
- o Toma de razón al personal técnico.
- o Contestación: INADECUACIÓN MEDIO INTERVENCIÓN.
- o Providencia inicio comprobación
- o Encargo de informe técnico y jurídico.
- o Emisión de informes
- o Trámite de audiencia
- o Propuesta
- o Resolución declarando ineficacia
- o Notificación

- C) **DISCONFORMIDAD POR INCOMPLETA SUBSANABLE:** La comunicación previa presentada es ADECUADA pero está INCOMPLETA, cuando a la actuación pretendida le resulte aplicable el régimen de comunicación previa pero NO se haya aportado toda la documentación exigida conforme a la ordenanza y/o al modelo normalizado de instancia vigente al momento de presentar la solicitud, o la aportada sea incorrecta o inexacta. En

estos supuestos, habrá que distinguirse entre si la documentación es la exigida de forma general o es de carácter específico:

- En el caso de que no se haya aportado la documentación que con carácter general se determine, o ésta resulte insuficiente, se realizará toma de razón al personal técnico a fin de que valore si con la presentada se puede considerar el cumplimiento de la legalidad, emitiendo su parecer “conforme” si es así para, una vez contestada la toma de razón, se proceda a efectuar el requerimiento a la persona interesada para que un plazo de 10 DÍAS subsane las mismas, con la advertencia expresa de “la imposibilidad de iniciar y/o de continuar la actuación urbanística”. En caso de subsanarse las deficiencias en plazo se procederá al archivo; en el supuesto de no ser atendido el requerimiento en el plazo señalado, la consecuencia será **la declaración de ineficacia de la comunicación previa presentada.**

- o Revisión documental - resultado disconforme por DOC INCOMPLETA o INSUF o INCORRECTA
- o Toma de razón a personal técnico.
- o Contestación: CONFORME pero incompleta.
- o Requerimiento
- o Subsanación
- o Toma de razón al personal técnico
- o Contestación: CONFORMIDAD
- o Archivo

O (si no se subsana)

- o Providencia
- o Encargo de informes
- o Emisión de informe técnico
- o Emisión Informe jurídico
- o Trámite de audiencia
- o Propuesta
- o Resolución ineficacia
- o Notificación

- En el caso de que, tras la toma de razón al personal técnico, éste determine que no se ha aportado la documentación que con carácter específico se exija, o ésta resulte insuficiente, será necesario que se emita un informe técnico en el que, además de verificarse el cumplimiento de la legalidad urbanística, se pongan de manifiesto las deficiencias u omisiones (en todo caso **subsanales**) para, seguidamente, remitir requerimiento a la persona interesada para que un plazo de 10 DÍAS subsane las mismas, con la advertencia expresa de “la imposibilidad de iniciar y/o de continuar la actuación urbanística”. En caso de subsanarse las deficiencias en plazo se procederá al archivo; en el supuesto de no ser atendido el requerimiento en el plazo señalado, la consecuencia será **la declaración de ineficacia de la comunicación previa presentada.**

Ayuntamiento de Puerto del Rosario

- Revisión documental - resultado conforme
- Toma de razón a personal técnico.
- Contestación: CONFORME pero incompleta (específica).
- Providencia inicio comprobación
- Encargo de informe técnico.
- Emisión de informe técnico.
- Requerimiento
- Subsanaación
- Toma de razón al personal técnico
- Contestación: CONFORMIDAD
- Archivo

O (si no se subsana)

- Providencia
- Encargo informe jurídico
- Emisión Informe jurídico
- Trámite de audiencia
- Propuesta
- Resolución ineficacia
- Notificación

D) **DISCONFORMIDAD POR INCOMPLETA INSUBSANABLE:** La comunicación previa presentada es ADECUADA pero está INCOMPLETA, detectándose una deficiencia documental que implica un incumplimiento **no subsanable**, como es la carencia de algún título habilitante previo/autorización establecido en el artículo 335 de la Ley 4/2017. En este caso se procederá a emitir un informe técnico en el que se pongan de manifiesto las deficiencias insubsanables en orden a dictar resolución **declarando la ineficacia de la comunicación previa**, lo que determinará la imposibilidad de iniciar y/o de continuar la actuación urbanística, previo informe jurídico y propuesta en este sentido.

- Revisión documental
- Toma de razón al personal técnico.
- Contestación: INCOMPLETA INSUBSANABLE
- Providencia emisión informes
- Encargo de informe técnico y jurídico
- Emisión de informe técnico.
- Emisión de Informe jurídico
- Trámite de audiencia
- Propuesta
- Resolución ineficacia
- Notificación

E) **DISCONFORMIDAD POR INCUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD:** La comunicación previa presentada es ADECUADA pero tras el examen de la documentación presentada, se comprueba que, si bien la misma es suficiente para valorar el cumplimiento de la legalidad urbanística vigente y normativa aplicable, se ponen de manifiesto dudas acerca cumplimiento de la legalidad urbanística, o se constata que la actuación puede dar lugar a la posible afección a la seguridad, al patrimonio cultural o al medio ambiente



que suponga un grave riesgo (**deficiencias esenciales**), debiéndose proceder a la emisión del correspondiente informe técnico. Una vez emitido éste, se encargará **informe jurídico y se dictará la propuesta correspondiente, a fin de dictar resolución para declarar la ineficacia** de la comunicación presentada.

- Revisión documental
- Toma de razón al personal técnico.
- Contestación: DISCONFORMIDAD POR ILEGALIDAD.
- Providencia
- Encargo de informe técnico y jurídico
- Emisión de informe técnico
- Emisión de Informe jurídico
- Trámite de audiencia
- Propuesta
- Resolución ineficacia
- Notificación

3º.- Contenido de los informes y medidas para garantizar la eficacia del procedimiento de verificación.

- La emisión de informe técnico para valorar el cumplimiento de una comunicación previa no implicará, con carácter general, la necesidad de efectuar visita a la parcela/edificación/instalación, aunque hayan transcurrido el plazo de 15 días desde su presentación, establecido para el inicio de las obras. Estas visitas únicamente estarán justificadas en el ámbito de una inspección exigida desde el Departamento de Disciplina Urbanística o cuando sea necesario para valorar la imposición de medidas provisionales que garanticen el procedimiento de verificación.
- Cuando proceda la emisión de informe técnico, se deberá emitir pronunciamiento expreso respecto de lo siguiente:
 - Si la comunicación previa presentada reúne o no los requisitos documentales exigidos (si hay veracidad en los datos reflejados en la documentación, constatar si existe equivocación o imprecisión en la información que se facilita, inadecuación al ordenamiento urbanístico, total o parcial de aspectos, datos o soluciones reflejadas en la documentación presentada).
 - Si la misma constituye el medio de intervención adecuado.
 - Los motivos de incumplimiento con la legalidad urbanística vigente, si los hay especificando aquellos por los que se considera que la misma se ha dejar sin efecto.
- En los supuestos señalados en los apartados B, C, D y E, queda a salvo la posibilidad de proponerse en el informe/s (si lo/s hay) la adopción de medidas provisionales que garanticen la eficacia del procedimiento de verificación (cese o paralización de las obras), dándose **traslado siempre de la resolución de ineficacia al Departamento de Disciplina Urbanística** para que incoe el correspondiente expediente de



restablecimiento de la legalidad urbanística (art. 350.3 de la LS'17) y proceda a la adopción de las medidas cautelares propuestas, si las hubiera.

4º.- Otras cuestiones de interés.

- *Una vez finalizadas las obras, la persona promotora deberá comunicar a este Ayuntamiento su terminación, debiéndose hacer constar en el modelo de instancia correspondiente tal obligación.*
- *Junto con la comunicación previa se aportará la carta de pago de los impuestos y tasas municipales exigidos por las ordenanzas fiscales correspondientes, sin la cual no podrá iniciarse de la actividad o comenzar la actuación, cuestión que deberá hacerse constar asimismo en el modelo de instancia.*
- *Respecto de aquellas actuaciones urbanísticas que, encontrándose sujetas a comunicación previa puedan resultar amparadas en la correspondiente a la instalación de actividad clasificada, el procedimiento de comprobación de las mismas se insertará en el de la comunicación previa de actividad, debiéndose, en el trámite subsiguiente al de su presentación, trasladar mediante toma de razón a la persona responsable de la unidad administrativa encargada del procedimiento de comprobación, para que se proceda conforme a lo establecido en la presente instrucción. Una vez finalizado, se dará traslado del resultado de la comprobación a la persona responsable del trámite de Actividad, para su constancia.*

2º.- Dar traslado al Departamento de Informática para la publicación de la Instrucción aprobada en la sede electrónica y en la página web de este Ayuntamiento.

La presente Resolución se expide en Puerto del Rosario (Decreto de Alcaldía delegación de competencias núm. 3124, de fecha 19 de junio de 2023), de todo lo cual, como Secretario General, doy fe.