

Id Cendoj: 35016330022007100530
Órgano: Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Contencioso
Sede: Palmas de Gran Canaria (Las)
Sección: 2
Nº de Recurso: 1696/2000
Nº de Resolución: 308/2007
Procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO
Ponente: CESAR JOSE GARCIA OTERO
Tipo de Resolución: Sentencia

Código 05b

Ref: RCA nº 1.696/00.-

S E N T E N C I A

Ilmos Sres

Presidente:

Dña Cristina Paez Martínez Virel.-

Magistrados:

Don César José García Otero.-

Dña Inmaculada Rodríguez Falcón.

En la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria a 3 de diciembre de 2.007.

Visto, por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, con sede en Las Palmas de Gran Canaria, el presente recurso nº 1.696/00, seguido por el procedimiento ordinario; en el que son partes: como recurrente, el **Cabildo** Insular de **Lanzarote**, representado por la Procuradora Dña **Mercedes** Ramírez Jiménez y defendido por el Letrado D. Agustín Domingo Acosta Hernández; y, como partes codemandadas: el Ayuntamiento de Yaiza, representado por el Procurador D. Francisco Bethencourt Manrique de Lara y defendido por el Letrado D. Felipe Fernández Camero, y la entidad Yaiza Dunas S.L., representada por la Procuradora Dña Dolores Moreno Santana y defendida por el Letrado D. Antonio Sánchez Tetares; versando sobre prórroga de licencia de obras para construcción de complejo de bungalows.

I.- ANTECEDENTES.-

PRIMERO.- Por *Decreto de 19 de agosto de 1.998*, el *Alcalde* del Ayuntamiento de Yaiza accedió a lo solicitado en representación de D. Jaime y seis mas, y concedió prórroga de la licencia de obras de construcción de complejo de bungalows y anexos fechada el 19 de diciembre de 1.988, Exte nº 22/88, con proyecto de ejecución, localizada en parcela nº 56 de la urbanización Montaña Roja, Playa Blanca, en el término municipal de Yaiza.

SEGUNDO.- En su momento, tras diversas vicisitudes procesales en relación con la personación como parte codemandada de terceros y en relación con la ampliación del expediente, se dio traslado para la formulación de la demanda, en cuyo suplico se solicitó:

".. en su día dicte sentencia por la que se declare que la actuación administrativa recurrida no es ajustada a derecho, y, en su consecuencia, para el restablecimiento inmediato de la legalidad infringida,

ordene la demolición de las obras que se hayan ejecutado al amparo de los actos recurridos por resultar estos incompatibles con las determinaciones establecidas en el **Plan Insular** de Ordenación Territorial de **Lanzarote** y su revisión aprobada por *Decreto 65/2000, de 8 de mayo*, así como con las ordenanzas del Plan Parcial correspondiente, todo ello con expresa imposición de costas al Ayuntamiento demandado, por concurrir los requisitos legales para dicha condena".

TERCERO.- Por su parte, la representación del Ayuntamiento de Yaiza se opuso al recurso y pidió su inadmisión y, subsidiariamente, su desestimación, e igual pronunciamiento solicitó la Procuradora Dña Dolores Moreno Santana, en nombre y representación de la entidad mercantil Yaiza Dunas S.L.-

CUARTO . Por auto de 3 de septiembre de 2.004, se acordó el recibimiento a prueba, formándose los correspondientes ramos y practicándose las pruebas propuestas y admitidas.

QUINTO.- A la finalización del período probatorio se dio traslado a las partes para conclusiones, que evacuaron todas ellas, con ratificación en sus respectivas posiciones.

Fue ponente el Ilmo Sr Magistrado don César José García Otero, que expresa el parecer unánime de la Sala.-

II.- FUNDAMENTOS JURIDICOS .

PRIMERO.- El objeto del recurso contencioso-administrativo es la pretensión de nulidad radical o, subsidiariamente, de anulación, del *Decreto de 19 de agosto de 1.998, del Alcalde* del Ayuntamiento de Yaiza que accedió a lo solicitado en representación de D. Jaime y seis mas, y concedió prórroga de la licencia de obras de construcción de complejo de bungalows y anexos fechada el 19 de diciembre de 1.988, Exte nº 22/88, con proyecto de ejecución, en parcela del sector nº NUM000 de la urbanización DIRECCION000 , Playa Blanca, en el término municipal de Yaiza.

Como pretensión de plena jurisdicción solicitó, como medida de restablecimiento inmediato de la legalidad infringida, la demolición de las obras que hubieran podido realizarse al amparo del acto recurrido por ser esta clase de oferta alojativa incompatible con el **Plan Insular** de Ordenación de **Lanzarote** .

Al respecto, los motivos por los que el **Cabildo** Insular de **Lanzarote** impugna judicialmente el Decreto municipal de prórroga de la licencia de obra son, en lo sustancial y siguiendo el orden con el que fueron articulados en la demanda, los siguientes:

1º) Nulidad de la prórroga toda vez que trae causa en una licencia de obras otorgada el 19 de diciembre de 1.988, que había caducado, sin necesidad para ello de acuerdo formal alguno, por incumplimiento abierto de los plazos para iniciación y para finalización de las obras, pues el profundo cambio normativo producido desde aquella fecha impedía la prórroga diez años después así como la edificación, de forma que el titular de la licencia, o sus sucesores, debieron solicitar una nueva licencia acomodada al nuevo régimen jurídico-urbanístico.

Al respecto, la parte actora considera que el Ayuntamiento vulneró el *artículo 5 de la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística* y Territorial de Canarias (en adelante LDUTC), que entró en vigor a los dos años de la concesión de la primitiva licencia y que estaba vigente en el momento de la solicitud de la prórroga.

Dicha ley estableció la obligación de que en las licencias de obras se hiciese constar el plazo para su terminación y sancionó el incumplimiento de dicho plazo con la caducidad "ope legis de la licencia", a cuyo fin el *artículo 5.2* establece que " ..transcurrido el indicado plazo sin que las obras se hayan ejecutados, se producirá la caducidad automática de la licencia".

En el mismo sentido, el apartado 1º del mismo artículo sancionaba con la caducidad automática por el transcurso del plazo de iniciación de las obras, siendo posible una prórroga pero no de la licencia sino del plazo de iniciación de aquellas, por otros seis meses y además por causa justificada. Precisamente, en cuanto al incumplimiento del plazo de iniciación de las obras, según el **Cabildo** la entidad solicitante de la prórroga "...ni justificó ni esbozó, ni mucho menos acreditó, la existencia de ninguna causa que razonablemente pudiera justificar un retraso de diez años en el inicio de las obras, hasta el punto de que la solicitud de prórroga obrante en el expediente (folio 14) no es mas que una línea de texto manuscrita en un formulario del propio Ayuntamiento en la que absolutamente nada se motiva, ni se razona, ni se explica, sobre la petición que se realiza, por lo que a la vista de la misma deviene palmario, por de pronto, que el

Ayuntamiento no podía acceder a la solicitud de prórroga que en las merítadas circunstancias fue presentada, pues el *artículo 5 de la citada Ley 7/1990, de 14 de mayo*, solo permitía la concesión de prórroga a las peticiones que, entre otros requisitos, lo fueran razonando la existencia de causa justificada".

La conclusión es que agotados los plazos para iniciar y terminar las obras sin haberlas siquiera comenzado pese al transcurso casi diez años desde la finalización del plazo para el comienzo y ocho desde la finalización del plazo para su terminación, debió haber llevado al Ayuntamiento a denegar la prórroga, a declarar la caducidad y a exigir la solicitud de una nueva licencia acomodada al régimen vigente en la fecha de la solicitud, conforme a la configuración de la edificación como derecho pero también como deber, siendo la denegación de la prórroga un acto debido para el cual se carece de discrecionalidad alguna, considerando que, al no haberlo hecho así, es posible deducir una actuación desviada y fraudulenta que atenta gravemente contra los mas elementales principios del ordenamiento constitucional y urbanístico.

La defensa de la aplicación de la LDUT la basa el **Cabildo** en que en el momento de la solicitud de la prórroga no existía ninguna otra norma que regulara la caducidad de las licencias ya que la *Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones derogó expresamente el artículo 35.2 del TR 1992*, que, a su vez, había reproducido el *artículo 23.2 de la Ley 8/1990, de 25 de julio*, sobre reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, precepto que exigía la declaración formal en expediente tramitado al efecto, reconociendo así la plena y exclusiva competencia del legislador autonómico para regular la institución de la caducidad.

2º) Como motivo subsidiario al anterior, aún cuando no se entendiesen aplicables las disposiciones de la Ley de Disciplina Urbán stica y Territorial, también habría caducado la licencia pues la jurisprudencia del Tribunal Supremo venia avalando la caducidad automática, aun sin norma de cobertura, por incumplimiento de los plazos de iniciación o finalización de la obra, como exigencia de la propia licencia, sin necesidad de declaración formal cuando hubiese transcurrido un periodo de tiempo excesivamente largo, a cuyo fin venia advirtiendo que la titularidad de una licencia sin sujeción a caducidad no supone que quien ostenta esa titularidad disponga de un derecho perfecto, inmodificable y esgrimible frente al planeamiento futuro y ello por cuanto su sometimiento a caducidad es algo que pertenece a la esencia de la licencia

La conclusión es la siguiente: ".. diez años después de vencido el plazo para iniciar la edificación, sin que se justificara ni alegara absolutamente nada sobre las causas de tan descomunal retraso (la existencia de justa causa era requisito necesario para poder conceder la prórroga) , con un nuevo bloque de planeamiento vigente desde hacía 8 años que impedía la edificación proyectada en la licencia a prórroga, y cuando se estaba tramitando una revisión del PIOT-con acuerdo de suspensión del otorgamiento de las licencias-que iba a incorporar las previsiones mas restrictivas para la clase de construcción que se pretendía ejecutar hasta el punto de rechazar dicha tipología alojativa", la jurisprudencia admite la caducidad automática, quedando acreditado que estamos ante una licencia meramente especulativa.

3º) Como tercer motivo, también subsidiario, se insiste en la nulidad de la prórroga de la licencia por oponerse a lo dispuesto en la legislación estatal para los supuestos de alteración del planeamiento con licencia anterior pero sin que se hubiese iniciado la edificación, a cuyo fin el *artículo 81 de la Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo*, norma básica, establece que "Si en el momento de adquirir vigencia la modificación o revisión del planeamiento se hubiera patrimonializado ya el derecho a edificar, pero aún no se hubiera iniciado la edificación, se entenderá extinguida la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación" , reproduciéndose dicho *precepto en el posterior Texto Refundido de 1992* .

La conclusión es que, de entenderse vigente dicha disposición legal, el Ayuntamiento de Yaiza quedaba obligado ".. a entender extinguida la eficacia de la licencia que nos ocupa en cuanto fuera disconforme con la nueva ordenación integral de que se dotó la isla de **Lanzarote** (PIOT) desde el mismo momento en que tuvo lugar su entrada en vigor (1991), por lo que su imperativa aplicación al caso determinaba la absoluta imposibilidad de conceder prórroga a aquella vieja e inejecitada licencia, y ello ocho años antes de la fecha en que se solicitó".

4º) Un cuarto motivo de impugnación es que la propia prórroga devino ineficaz a los seis meses de su otorgamiento por no iniciarse las obras, lo que significa que habría caducado desde el 20/02/1999, esto es, seis meses después de la fecha en la que se notificó la prórroga, que tuvo lugar el 19/08/1998, tal y como se deduce del *artículo 5.1 de la Ley de Disciplina Urbanística y Territorial*.

La conclusión es la siguiente: " y no se solicitó por el titular de la prórroga ninguna ampliación del plazo concedido en la misma para iniciar las obras porque, sencillamente, no era su intención ejecutar obra alguna sino, mas simplemente, especular con la misma en el mercado inmobiliario para hacer el negocio

con la transmisión de la parcela y la licencia prorrogada en un momento en el que, además, se hallaba suspendido el otorgamiento de licencias porque se estaba revisando el **Plan Insular** de Ordenación para establecer medidas de contención del crecimiento turístico en la Isla..."

5º) Como otro motivo de nulidad de la prórroga se dice que vulnera el **Plan Insular** de Ordenación del Territorio de **Lanzarote**, aprobado por *Decreto 63/1991, de 9 de abril*, en relación con la *Ley 1/1987, de Planes Insulares de Ordenación* y con la *Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias*.

Al respecto, se parte de la inmediata aplicación y obligatoriedad de las determinaciones vinculantes de los **Planes Insulares** una vez entren en vigor (*art 5.1 de la Ley 1/87*), con independencia de su adaptación, y, entre estas determinaciones vinculantes del PIOT de **Lanzarote** se encuentran las relativas a los estándares y condiciones mínimas de las edificaciones de uso turístico que establece el *artículo 3.3.2.4 A.2* del PIOT, relativos a metros cuadrados de uso alojativo por unidad y por plaza turística que incumple el proyecto autorizado.

5º) Como quinto motivo, se dice que la prórroga también sería nula por vulneración del procedimiento de otorgamiento, al omitirse trámites esenciales que impidieron el ejercicio por el **Cabildo** de sus competencias, toda vez que se concedió sin intervención de esa Institución a quien nunca se solicitó el preceptivo informe de compatibilidad que es preceptivo y debe solicitarse con carácter previo a la concesión de cualquier licencia, tal y como establece el artículo 6.1.2.1., A3 hasta tanto no se produjese la adaptación del planeamiento de ámbito inferior a sus determinaciones autorizadas, conforme al cual "en tanto no se adapte el planeamiento municipal y parcial las concesiones de licencias exigirán informe previo del **Cabildo** sobre compatibilidad con el **Plan Insular**", tratándose de una disposición de inmediata aplicación, sin perjuicio de la adaptación

La conclusión es que "... se ha prescindido tan burdamente de un trámite absolutamente esencial del procedimiento (dirigido a hacer valer el cumplimiento de los intereses insulares que legalmente tutela el **Cabildo** e impedir que se puedan desarrollar actuaciones incompatibles con las limitaciones establecidas en el planeamiento supramunicipal competencia de aquel), cuando, además, se estaba tramitando por el **Cabildo** la Revisión del meritado planeamiento superior (que es lo que pretendía obviar la prórroga)... -"

Siguiendo el razonamiento, se apunta que si *artículo 42.1 de la Ley 6/1998, del Suelo y Valoraciones* obliga a declarar extinguida la eficacia de las licencias que resulten incompatibles con los nuevos planeamientos aprobados tras la concesión de aquellas, por lo que es palmario que la concesión de una nueva licencia tras la entrada en vigor del PIOT 1991 no era posible sin verificar previamente su compatibilidad.

7º) Otro motivo de impugnación es la falta de autorización turística previa del *artículo 24.1 de la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias*, de la que dependía la validez de la autorización municipal y cuya ausencia determinaba su nulidad (*arts 24.1 y 61 de la LOTC*), y con ello la vulneración del artículo 8.2 de la LDUT conforme al cual: "Los Ayuntamientos no podrán otorgar licencia de obras cuando estas estén sujetas al previo informe o autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma o del Estado hasta que por el promotor se acredite la obtención de tal informe o autorización".

8º) Y, por último, se denuncia que la prórroga vulnera también la programación temporal del crecimiento turístico alojativo establecida en el **Plan Insular** desde su aprobación en el año 1.991, así como la que se fijó para el decenio 2000-2010.

Se dice que el *artículo 6.1.2.1, A3 del PIOT, párrafo segundo*, en su redacción original, establecía que en el supuesto de planeamiento municipal y parcial sin adaptar al PIOT no podrán concederse licencias autorizando la construcción de nueva oferta alojativa si se hubieran otorgado para más del 50% de la capacidad edificatoria de alojamiento turístico asignada por el **Plan Insular** al Plan Parcial en el cuatrienio correspondiente, y, en el caso, la prórroga se concedió en agosto de 1.998, cuando se había superado el límite del 50% en el ámbito del Plan Parcial Montaña Roja

9º) Otros motivos de impugnación se refiere a la vulneración del acuerdo de suspensión de licencias en los Planes Parciales/especiales turísticos y en los núcleos denominados turísticos en el **Plan Insular** (entre ellos Montaña Roja), adoptado por el **Cabildo** Insular el 21 de mayo de 1.998 con motivo de la aprobación inicial de la Revisión del PIOT de **Lanzarote**, y la vulneración con la prórroga de las determinaciones y de la nueva programación establecidas en el Plan Revisado aprobado por *Decreto 95/2000, de 22 de mayo, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.3.2.4. A1*, que solo admite la nueva construcción de oferta hotelera, con un máximo de 1500 plazas turísticas en el Plan Parcial Montaña Roja.

SEGUNDO.- Se traen a debate un conjunto de argumentos en orden a obtener la nulidad de la prórroga de la licencia -unos subsidiarios de otros--, a los que se oponen las partes codemandadas, que plantean, en primer lugar, la concurrencia de la *causa de inadmisión del artículo 69 e) de la LJCA*, en relación con el *artículo 46.1* del mismo cuerpo legal, de extemporaneidad del recurso contencioso-administrativo, que, conforme a un orden procesal lógico, es obligado examinar en primer lugar.

La razón de invocación de la causa de inadmisión es que el **Cabildo** tenía conocimiento de la licencia desde 1.999 y que por ello el recurso es extemporáneo sin que obste a tal conclusión el que se ejercite una acción pública en materia urbanística, que no excluye la interposición del recurso en plazo.

Sostiene el Ayuntamiento de Yaiza que el **Cabildo** Insular de **Lanzarote** interpuso el recurso contencioso-administrativo cuando había transcurrido un año, tres meses y diecisiete días desde que se dictó el Decreto de prórroga de la licencia de obras, y que, sin embargo, tuvo conocimiento mucho antes de dicho *Decreto pues antes del 13 de noviembre de 2.000* a requerimiento del propio **Cabildo** Insular, personal técnico a su servicio tuvo acceso, porque así lo convino con el Ayuntamiento de Yaiza, al archivo de este último, donde examinaron los expedientes municipales sobre licencias urbanísticas, prórrogas y modificaciones de las mismas, y obtuvo las copias que consideraron oportunas, lo que dio lugar a que el propio **Cabildo** elaborase el Inventario General de Licencias y proyectos entre los años 1.987 y 1998 del Excmo Ayuntamiento de Yaiza, confeccionado por la Oficina del **Plan Insular** del **Cabildo** de **Lanzarote**. Dicho inventario, que se encuentra en un archivo informático del **Cabildo**, creado por un funcionario de la Oficina Técnica y que constituye una tabla exhaustiva en la que figuran todos los particulares relativos a cada proyecto de obras, a cada licencia y a cada parcela de todas las urbanizaciones turísticas del municipio de Yaiza, comprendiendo también las de Montaña Roja, constituye, a juicio del Ayuntamiento, la prueba de ese conocimiento de la existencia del acto de prórroga y, por ello, de la extemporaneidad del recurso.

Frente a ello, insiste el **Cabildo** en lo siguiente: a) no existe notificación expresa de la prórroga de la licencia, tal y como certifica el Secretario del Ayuntamiento de Yaiza; b) quien alega la extemporaneidad es un Ayuntamiento que ha vulnerado sistemáticamente la obligación de comunicar al **Cabildo** los actos de concesión de licencias y sus prórrogas hasta el punto que fue necesario el ejercicio de una acción judicial frente a tal inactividad; c) lo que se llevó a cabo a instancia del **Cabildo**, por personal ajeno, fue un listado estadístico de proyectos turísticos en el municipio de Yaiza, que nada tiene que ver con un supuesto inventario de licencias, y solo contiene datos genéricos de proyectos entre los años 1987 a 1998 y de forma incompleta; y d) no es cierto que un equipo técnico del **Cabildo** hubiera tenido acceso al Ayuntamiento antes del 5 de octubre de 2.000 para examinar los expedientes municipales sobre licencias y prórrogas, incluida la otorgada el 19 de agosto de 1.998 en el sector 56 del Plan Parcial Montaña Roja, tal y como informan en fecha 12 de febrero de 2.005, los funcionarios técnicos adscritos a la Oficina del **Plan Insular**; d) la copia de dicha prórroga la obtuvieron el 13 de noviembre de 2.000 después de una ardua investigación.

Pues bien, sobre tal cuestión ya se ha pronunciado esta Sala en otros recursos contencioso-administrativos, por todos en sentencia de 18 de julio de 2007, dictada en el RCA nº 1624/00, en la que, resumiendo la doctrina seguida por la sala, dijimos lo siguiente:

"Esta Sala ha venido reiteradamente rechazando este motivo de inadmisibilidad por entender que " lo decisivo es que nunca se produjo la notificación fehaciente de la licencia al **Cabildo** Insular desde el Ayuntamiento, tal y como exige el *artículo 10.1 de la Ley de Disciplina Urbanística* y Territorial, por lo que no es posible entender iniciado el plazo de dos meses para recurrir en sede judicial que establece el artículo 46.1 de la LJCA.

En este sentido, el conocimiento cabal, completo y suficiente del acto exige la notificación de los acuerdos hasta el punto que, incluso, cualquier conocimiento parcial de los mismos por funcionarios o personal al servicio del propio **Cabildo** no constituye notificación en el sentido exigido por la ley para posibilitar el ejercicio de la acción judicial."

Es decir, que la Sala en doctrina reiterada ha declarado que lo decisivo es la notificación a que estaba obligada el Ayuntamiento de Yaiza y ha rechazado los argumentos relativos a consulta de archivos por funcionarios del **Cabildo** (invocados por el Ayuntamiento de Yaiza). El codemandado en sus conclusiones enfatiza las diferencias que se producen en este supuesto en el que el propio **Cabildo** emitió informe favorable a la licencia de apertura, y se reservó el ejercicio de acciones contra la licencia de obras, considerando que en el caso estamos ante un supuesto " diametralmente opuesto porque hay una prueba directa (concesión al hotel de licencia de actividad y reserva de acciones contra la licencia de obras) que

acredita que el **Cabildo** tuvo conocimiento cabal y directo de la licencia impugnada, al menos un año y medio antes de interponer el recurso".

El escrito de interposición del presente recurso contencioso fue registrado en esta Sala el 23 de octubre de 2003 por lo que el recurso se encuentra dentro de plazo de interposición.

El artículo 46.6 de la Ley de la Jurisdicción dispone que entre los litigios entre Administraciones el plazo para interponer el recurso será de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso. Comunicación que se cumple con la notificación en forma que disponen los artículos 10 de la Ley 7/1990, y 166.7 del Decreto 1/200. Como dijimos en el recurso 249/2001 en el que intervinieron ambas partes, esta Sala no se plantea duda alguna de constitucionalidad de la normativa legal en la que justifica el requerimiento y la actividad de la Administración municipal, cuyos fundamentos no remitimos.

El Tribunal Supremo afirma que no puede equipararse la notificación del acuerdo de concesión de licencia, efectuada con todas las garantías exigidas a un acto de comunicación de aquella naturaleza(notificación), a un supuesto conocimiento extraprocedimental del acuerdo de concesión de licencia. Así lo entienden la sentencia de 26 de octubre de 2001 en la que dictamina que el artículo 304 del Texto refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992 ha resuelto toda duda al respecto al remitir para el ejercicio de la acción pública contra la ejecución de obras que se consideren ilegales a los plazos establecidos para la adopción de la legalidad urbanística, cualesquiera que estos sean. De este régimen solo ha excluido la jurisprudencia la impugnación por una Administración Pública de un acuerdo municipal de concesión de licencia, que se somete a los plazos establecidos en el artículo 65.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local(sentencia de 5 de mayo de 1998), la impugnación de ese acuerdo por los propios concejales que hubieran votado en contra, que ha de ajustarse a lo dispuesto en el artículo 63.1 b) de dicho cuerpo legal (sentencia de 5 de mayo de 1999) y los casos de los administrados que hayan recibido una notificación personal y directa de dicho acuerdo (sentencia de 20 de marzo de 2000). En aquella sentencia se concluye que el hecho de que se conociese la fecha del acto impugnado y las infracciones urbanísticas no permite sostener que conociera la existencia de esa licencia en una fecha determinada a fin de poder computar desde ella el plazo para interponer contra ella el correspondiente recurso.

Por tanto en caso de haberse notificado y cumplido con la obligación impuesta legalmente podría alegarse el plazo de dos meses, en su defecto, el límite que operaría es el de cuatro años desde la terminación total de las obras por razones de seguridad jurídica por aplicación del artículo 180.1 del TRLOTENC".

Lo decisivo es, pues, que no existió notificación formal de la resolución por lo que mal puede la Administración que no llevó a cabo dicho acto de comunicación invocar la extemporaneidad de un recurso so pretexto de un conocimiento extrajudicial de una resolución propia que, conforme al artículo 10 de la LDUT, estaba obligada a notificar.

En este mismo sentido, en sentencia de 8 de junio de 2.007, dictada en el RCA nº 2.495/03, dijimos lo siguiente:

Otro motivo que aboca a la desestimación de la causa de inadmisibilidad es la sentencia dictada por esta Sala en el recurso 249/2001, en la que insistimos en la falta de comunicación de las licencias por parte del Ayuntamiento demandado al **Cabildo de Lanzarote**, y valoramos que "si la Administración municipal hubiese contestado al requerimiento o hubiese justificado que comunicó, formal o informalmente, acuerdos de concesión de licencias en los ámbitos territoriales en los cuales se solicita su colaboración, pero lo que hizo el Ayuntamiento fue, simple y llanamente, guardar silencio lo que hace que pierda legitimación para impedir que se examine la legalidad de fondo del requerimiento y de su inactividad. Y, por ello, con estimación del recurso se condenó la inactividad del Ayuntamiento de Yaiza "declarando disconforme a derecho la falta de contestación al requerimiento efectuado por el Presidente del **Cabildo** Insular por resolución de 2 de noviembre de 2.000, ordenando a dicho Ayuntamiento el cumplimiento de dicho requerimiento en los términos que se redactó esto es, a los efectos de que comunique a la Oficina del **Plan Insular** del **Cabildo** todos los actos y acuerdos de otorgamiento de licencias urbanísticas de edificación y parcelación, las prórrogas y eventuales actualizaciones, en los ámbitos de planeamiento y en los periodos de tiempo que se indican".

La sentencia es conocida por ambas partes recurrente y demandado que intervinieron en la misma y dentro del ámbito territorial consta el requerimiento relativo a Montaña Roja..".

El matiz es, pues, que el **Cabildo**, que tenía derecho a ser notificado de la prórroga de la licencia de modo fehaciente en el plazo de quien dí ;as desde la adopción del acuerdo, tal y como establece el artículo 10 de la LDUT, tuvo que acudir a un proceso judicial para ver reconocido su derecho a la notificación de las licencias y sus prórrogas por sentencia (y antes en incidente de tutela cautelar), por lo que no es posible que el Ayuntamiento pretenda hacer valer frente al ejercicio de la acción judicial por nulidad de la prórroga de una licencia de obras un conocimiento extraoficial en una fecha anterior a aquella en la que, según el **Cabildo**, conoció la existencia de la prórroga.

TERCERO.- En lo que es la cuestión de fondo, y siguiendo los motivos de impugnación de la parte actora, el primero es el relativo a la nulidad de la prórroga por haber caducado la licencia de obras.

Al respecto, la tesis del Ayuntamiento de Yaiza y de la parte codemandada es que el Decreto de otorgamiento de prórroga es el único acto recurrido en el proceso y dicha prórroga, concedida el 19 de agosto de 1.998, no vulnera el *artículo 5 de la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial*, toda vez que esa norma no estaba en vigor cuando se otorgó la mencionada prórroga al haber sido derogada por la normativa estatal básica contenida en la *Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo*. La tesis, en la que insiste en conclusiones, es que la normativa básica estatal produce un efecto derogatorio de la normativa autonómica que sea contraria a ella, sin que la normativa derogada recobre vigencia cuando se deroga la que derogó, y, en el caso, el *artículo 20 de la Ley 8/90, de 25 de julio*, sobre reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, establece que "El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable", mientras que el *artículo 23.2* exige la declaración formal de caducidad cuando se produce el incumplimiento de los plazos para edificar (*art 35.2 del TRLS 1.992*).

Frente a ello el argumento del **Cabildo** sigue siendo que un precepto legal autonómico (*art 5 LDUT*) no puede quedar derogado por una norma estatal (*art 23.2 Ley 8/90 y 35.2 TR 1992*), y además aun cuando se entendiase lo contrario-- la *Ley 8/90 introdujo en su artículo 87* (que no *artículo 81* como por error material se identifica en algunos pasajes) una terminante excepción al régimen general de caducidad de las licencias para los casos en los que entre el momento de otorgamiento de la licencia y el del inicio de las obras se hubiera producido un cambio de planeamiento que resultase incompatible el proyecto que se había autorizado en la licencia.

También apunta que la cuestión de aplicación del *artículo 5 de la LDUT* o del *artículo 23.2 de la Ley 8/90*, carece de mayor importancia pues la *Disposición Derogatoria Unica de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones*, derogó ; expresamente las normas del TRLS de 1.992 (que reprodujo en *artículo 32 de la Ley 8/90*) por lo que cuando se concedió la prórroga el régimen legal aplicable venía dado por la *Ley estatal 6/98* y la *Ley autonómica 7/90 de Disciplina Urbanística y Territorial*, sin que el *artículo 5* de dicha norma entrase en contradicción con norma alguna de derecho estatal.

CUARTO.- Pues bien, la caducidad de las licencias es un instrumento jurídico para lograr la eficiente ejecución del planeamiento, impidiendo la operatividad de licencias meramente especulativas (SSTS 20 mayo 1985, 18 julio 1986).

La Jurisprudencia había advertido que este instrumento expropiatorio de derechos ha de ser siempre interpretado restrictivamente (SSTS 20 mayo 1985, 28 julio, 3 octubre 1986) y había creado un cuerpo de doctrina, antes de la regulación legal de la institución, conforme a la cual era exigible, en principio, un acto formal declarativo, en procedimiento contradictorio con audiencia del interesado (SSTS 26 septiembre 1975, 16 y 20 mayo 1985, 22 enero 1986, 8 febrero 1988), precisando la declaración una ponderada valoración de los hechos, esto es, la necesidad de aplicar el instituto de la caducidad con flexibilidad, moderación y restricción (STS 22 marzo 1988), exigiéndose que la Administración justificase y acreditase plenamente la concurrencia de los requisitos legales para la aplicación de la caducidad (STS 22 enero 1988)

Se trataba de una verdadera garantía de origen jurisprudencial para el titular de la licencia frente a la actuación de la Administración, de forma que para la caducidad de una licencia no bastaba con la simple inactividad del titular durante un lapso de tiempo, sino que era preciso alcanzar un suficiente nivel de convicción que revelase una voluntad de inexecutar las obras o de abandonar el proyecto desprovista de explicación ;n razonable y que justificara por tanto la extinción de una situación favorable para el administrado.

Dicha doctrina, no significa que no se tuviesen en cuenta excepciones, pues la misma jurisprudencia admitió supuesto de caducidad automática de la licencia en los casos de transcurso de plazos

excesivamente largos e irrazonables entre la concesión y el momento en el que se pretende iniciar la edificación. En STS de 1 de julio de 1.996 señaló que "...hay razones objetivas para estimar que la licencia había perdido ya su vigencia y que tampoco podría ya rehabilitarse aunque no hubiera mediado un acto formal y autónomo de caducidad..", añadiendo que "...tales expedientes-de declaración formal de caducidad- tienen su sentido en supuesto de transcurso normal de los plazos previstos para la ejecución de las obras , en unos meses mas o menos, como garantía de los intereses de los titulares de las licencias.."

Esta postura llevó a entender que, en casos puntuales, solicitar la prórroga de una licencia sin haber comenzado las obras comportaba una pretensión excesiva, pues las licencias no pueden ser indefinidas ni situarse al margen de la evolución del planeamiento. Se trataba de una jurisprudencia en defensa de los intereses de la Administración en casos concretos y puntuales que se amparaba en "una interpretación lógica y acorde con el derecho urbanístico, de continua evolución, que pugna con una licencia solo existente en el documento.." (STS 13 de julio de 1.987).

En resumen, la jurisprudencia anterior a la Ley de Disciplina Urbanística y Territorial de Canarias, y a la *Ley estatal 8/90* , admitió que los Ayuntamientos pudieran fijar plazos para el ejercicio de la licencia, en aras de la seguridad jurídica y en evitación de peticiones carentes de sentido y con fines especulativos y pudiesen declarar la caducidad en expediente contradictorio (STS 25 de noviembre de 1987), si bien también admitió que era posible entender producida la caducidad automática en determinados y excepcionales supuestos,

El *artículo 5 de la LDUT estableció dos* supuestos de caducidad automática u ope legis, por no iniciación o no terminación de las obras, si bien, en el plano jurídico, la cuestión carece de mayor trascendencia pues la automática producción de los efectos de la caducidad no iba a excluir la necesidad de expediente o declaración con audiencia cuando el titular de la licencia se opusiese.

Por su parte, la ley 8/1990, de 25 de julio, en su *art. 23.2, (posteriormente el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio* , en su *art. 35.2*), establece que "El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado",

Por tanto, con la nueva normativa estatal no bastaba el mero transcurso de los plazos concedidos para ejecutar la edificación, sino que ser preciso indagar las causas por las que no se concluyó la edificación, es decir, del incumplimiento al que se refiere el texto legal, expresión que parece querer excluir los supuestos en los que la edificación no se terminó por causas no imputables al titular de la licencia.

Estos preceptos fueron declarados conformes a la Constitución por la STC 61/1997 al tener amparo en el título competencial al que se refiere el *art. 149.1.1º* , es decir, la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos, la propiedad urbana en este caso.

Ahora bien, como ha advertido la Sala de lo Contencioso-administrativo del TSJ de Canarias (Sala de Tenerife) en sentencia de 10 de mayo de 1.996, dictada en RCA nº 483/93 , ... "... esta contradicción entre la norma estatal y la autonómica, en el marco de las relaciones de cooperación entre los ordenamientos jurídicos (normativa básica y norma de desarrollo), debe ser resuelta en virtud del principio de prevalencia del derecho estatal (*art. 149.3 CE*), que produce el efecto de desplazar la norma autonómica concurrente, aplicando preferentemente la norma estatal.

Hay que advertir que la norma autonómica de desarrollo no es derogada por la norma básica estatal, por lo que vuelve a ser de aplicación una vez que es derogada ésta. Por lo tanto, la solución que indicamos ser distinta a partir de la entrada en vigor de la *Ley 6/1998, de 13 de abril, que deroga el art. 35.2 TRRS*"

Esta Sala hace suya dicha doctrina, pues en las relaciones entre ordenamientos la normativa estatal nunca podrá derogar la normativa autonómica, la relación entre ambos ordenamientos es horizontal y se plantea en base al principio de competencia, y, sin embargo, el propio concepto de derogación implica subordinación jerárquica incompatible con el modelo de estado diseñado por la Constitución.

Por tanto, la conclusión es que, en el momento en el que se solicitó la prórroga de la licencia, derogada la normativa estatal, estaba en vigor la LDUT, cuyo *artículo 5 establece tres* supuestos de caducidad de las licencias de edificación:

a) Cuando no se hubieran iniciado las obras dentro de los seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento o del inicio de su eficacia, sin perjuicio de la posibilidad de solicitar por una sola vez la

prórroga por seis meses con justa *causa*(art. 5.1).

b) Cuando, iniciada en ese período, su ejecución se interrumpa por un plazo de seis meses (art. 5.1).

c) Cuando, transcurrido el plazo fijado en la licencia para la terminación de las obras, sin que éstas se hayan concluido; (art. 5.2).

Y, en el caso, examinado en base a cualquier de los supuestos primero o tercero era obligado que el Ayuntamiento decretase la caducidad de una licencia otorgada en 1.988 que se había ya producido por el transcurso del plazo establecido para la iniciación o conclusión de las obras, sin haberse iniciado nunca.

Este es el quid de la cuestión, el Ayuntamiento debió declarar extinguida la eficacia de la licencia, sin ni siquiera tener que entrar a examinar si era o no conforme con la nueva ordenación urbanística, pues, aunque lo fuese, la caducidad del artículo 5 de la LDUT sanciona una inactividad del particular en el cumplimiento del deber de edificar, con independencia, o al margen, de que la normativa aplicable a la edificación haya variado.

Y a igual conclusión se llegaría incluso de seguir la tesis municipal de que el artículo 5 de la LDUT había desaparecido del mundo jurídico por derogación. Aunque, en modo alguno compartimos dicha conclusión, vimos antes como, incluso con anterioridad a la reforma estatal del noventa la jurisprudencia admitía supuestos de inactividad del particular en los que procedía la caducidad de la licencia, y, en el caso, es mas que evidente que el largo periodo de inactividad no podía llevar al Ayuntamiento a otra cosa que denegar la prórroga por estar incurso la licencia en causa de caducidad.

Desde luego, no podemos compartir la posición de las partes codemandadas, a cuyo fin baste señalar que la cuestión central no es si la caducidad exige o no una declaración formal, esto es, una exteriorización de la voluntad municipal de declarar extinguida la licencia por transcurso del plazo para iniciación o finalización de las obras previsto en la propia licencia, sino si era obligado que el Ayuntamiento, a la vista del plazo transcurrido, iniciase el procedimiento y declarase la caducidad. Dicho en otra forma, esta Sala considera que no se trata de debatir aquí si la caducidad es automática (que lo es en la LDUT), sino que la cuestión es que el Ayuntamiento de Yaiza no tuvo en cuenta que una licencia concedida en 1.988, y, por tanto, diez años antes, fue prorrogada con una normativa jurídico-urbanística diferente, sin iniciar procedimiento para declaración de caducidad pese a que concurría en supuesto de hecho o premisa fáctica para tal declaración, que obligaba al Ente Local, en cuanto destinatario de la normativa reguladora de la caducidad y obligado a su aplicación,, a iniciar el expediente una vez constatada la concurrencia del supuesto de hecho sin resquicio alguno a la discrecionalidad en la decisión.

Como apunta el **Cabildo** , el derecho a la edificación que supone la licencia no constituye solo un derecho sino también un deber, y no es posible entender que existe un derecho absoluto a mantener la vigencia de una licencia sin plazo alguno sean cuales sean las nuevas circunstancias urbanísticas.

Es mas, la doctrina, de creación jurisprudencial, sobre la necesidad de declaración formal de la caducidad, y su plasmación en la legislación estatal que regulaba la materia, obedecía a la finalidad de garantizar los intereses del particular titular del derecho a la edificación frente a la posible actuación administrativa de intentar evitar el ejercicio de ese derecho a través de la técnica de la caducidad. Sin embargo, lo que no es posible es convertir dicha doctrina es un instrumento de cobertura de una actuación municipal que debió declarar la caducidad de una licencia y, sin embargo, no lo hizo. La interpretación propugnada por las partes codemandadas pugna abiertamente con la finalidad de la institución, se aparta de un criterio lógico necesario en el proceso interpretativo y supondrá a dar carta de naturaleza a una actuación desviada y ajena a los intereses que debe proteger, pues si el Ayuntamiento está obligado a controlar la posible extinción de la eficacia de una licencia constituye una actuación desviada ampararse en la necesidad de declaración formal de la caducidad para evitar, precisamente, pronunciarse sobre la extinción de dicha eficacia.

Por último, debemos insistir en que el artículo 5 de la LDUT estaba vigente en el momento en el que se otorgó la prórroga de la licencia, y por tanto, era de plena aplicación, sin que su aplicación a una nueva situación fáctica producida durante su vigencia (solicitud de prórroga), suponga dotar a dicha norma de efectos retroactivos sino todo lo contrario. La disposición es aplicable a un hecho jurídico nacido en plena vigencia, como es la prórroga concedida el 19 de agosto de 1.998.

En resumen, el Ayuntamiento al otorgar la prórroga sin declarar la caducidad de la licencia, pese a que estaba obligada a ello por el artículo 5 de la LDUT , vulneró el ordenamiento jurídico, lo lleva a la

declaración de nulidad del Decreto municipal de prórroga.

Simplemente añadir que si se había extinguido la licencia no era posible autorizar la prórroga de ningún proyecto de ejecución pues ninguno estaba autorizado.

QUINTO.- A igual conclusión se llegaría de entender aplicable el *artículo 87 de la ley 8/90*, conforme al cual "Si en el momento de adquirir vigencia la modificación o revisión del planeamiento se hubiera patrimonializado ya el derecho a edificar, pero aún no se hubiera iniciado la edificación, se entenderá extinguida la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación, debiendo indemnizarse la reducción de aprovechamiento lucrativo resultante de las nuevas condiciones urbanísticas, así como los conceptos señalados en el *art. 82.3 de esta Ley*", si bien dicho artículo no era aplicable en la fecha de solicitud de la prórroga.

Por otro lado, la conclusión a la que se llega, de nulidad de la prórroga resulta avalada por cuanto se habían producido cambios trascendentales en la normativa urbanística, que se detallan pormenorizadamente en el escrito de demanda, pero entre los que tiene especial significación la aprobación del **Plan Insular** de Ordenación Territorial de **Lanzarote**, aprobado por *Decreto 63/1991, de 9 de abril*.

Las partes codemandadas ponen de relieve que las normas del PIOT relativas al Plan de Ordenación Urbana Montaña Roja fueron anuladas por sentencia de esta Sala de 25 de febrero de 1.998 - que devino firme por sentencia del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2.002, que desestimó el recurso de casación entablado por el **Cabildo** -- y, por tanto, eran inaplicables a la Urbanización Montaña Roja.

Sin embargo, lo decisivo, como antes dijimos, es, en primer lugar, que el *artículo 5 de la LDUT* no supedita la caducidad a que la edificación sea o no conforme al ordenamiento jurídico-urbanístico, sino al transcurso de los plazos de inactividad del titular. Y a ello hay que añadir: a) las determinaciones anuladas del PIOT no excluyen la vigencia de otras determinaciones vinculantes que debían ser respetadas en el otorgamiento de la prórroga, o, mejor dicho, que tenían que ser valoradas, teniendo en cuenta la naturaleza del PIOT como instrumento de ordenación integral; b) en dicha fecha la sentencia no era firme, y que además no consta ningún proceso de valoración de la adecuación o no a la nueva normativa de la prórroga, pese a los profundos y trascendentales cambios producidos.

SEXTO.- Precisamente, una de las determinaciones vinculantes del PIOT de 1.991 es el *artículo 6.1.2.1.A3*, estableció que "en tanto no se adapte el planeamiento municipal y parcial las concesiones de licencias exigirán informe previo del **Cabildo** sobre compatibilidad con el **Plan Insular**".

Dicho precepto debe ponerse en relación con la *Disposición Transitoria de la Ley 1/1987, de Planes Insulares*, que estableció la obligación de adaptar el planeamiento general al PIOT en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este instrumento, si bien también estableció que dicho plazo de adaptación tendría lugar "sin perjuicio de la inmediata entrada en vigor de este con los efectos previstos en el *artículo 5*".

El precitado *artículo 5* advertía que las determinaciones vinculantes de ordenación contenidas en los **Planes Insulares** ".. son de inmediata aplicación y obligan a todos de modo general y directo..".

En relación con estos preceptos legales, el *artículo 2 del PIOT*, como determinación vinculante, estableció la obligación de adaptación de todo el planeamiento parcial al planeamiento insular en el plazo correspondiente, y, como garantía del cumplimiento directo de sus previsiones, el *artículo 6.1.2.1., A3*, de las normas del PIOT estableció que "en tanto no se adapte el planeamiento municipal y parcial las concesiones de licencias exigirán informe previo del **Cabildo** sobre compatibilidad con el **Plan Insular**".

Se trata de una determinante vinculante, de inmediata y directa aplicación, que goza de los características de exigibilidad y coercibilidad propios de las normas jurídicas o disposiciones asimiladas, cuyo cumplimiento es obligado por los entes públicos locales (Ayuntamientos) que son destinatarios inmediatos de la norma, en cuanto titulares de la competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas.

Se trata, además, de un trámite unido a la necesidad de garantizar los intereses insulares unidos al cumplimiento del PIOT e impedir que puedan desarrollarse actuaciones incompatibles con las limitaciones establecidas por el planeamiento insular, como dijimos, jerárquicamente superior a los instrumentos de planeamiento municipales.

Por eso, el Ayuntamiento de Yaiza, vinculado por la determinación vinculante del planeamiento

jerárquicamente superior al municipal, debió pedir informe del **Cabildo** antes de la concesión de la prórroga, lo que hace que dicha prórroga, prescindiendo del informe previo necesario, exigido por el PIOT, sea nula por ignorar el Ayuntamiento una determinación vinculante de un planeamiento superior al municipal que debió ser observada en el procedimiento de tramitación de la prórroga de la licencia.

Frente a ello, no puede decirse que el precepto resulta inaplicable a la urbanización Montaña Roja como consecuencia de la declaración de nulidad por sentencia de esta Sala de determinados artículos del PIOT en relación al Plan Parcial Montaña Roja. Precisamente, el informe se exige " en tanto no se adapte el planeamiento municipal y parcial". Es decir, es difícil encontrar un supuesto más claro de aplicación de la determinación y de la necesidad de informe pues la anulación de determinadas determinaciones de Montaña Roja supone precisamente que estamos ante un planeamiento anterior y no adaptado al PIOT. El informe era más necesario si cabe ante la situación de Montaña Roja tras la sentencia, y precisamente para conocer, conforme a la naturaleza y finalidad del informe, la posición del **Cabildo** .

Y más cuando la estimación del recurso contencioso-administrativo fue parcial y afectó a solo dos *artículos 4.1.2.2.A2b.2 y 2* del PIOT en cuanto imponen la obligación del Club **Lanzarote** de adaptar el Plan Especial del Centro de Interés Turístico Nacional Montaña Roja.

SEPTIMO.- Lo dicho es bastante para la estimación del recurso contencioso-administrativo en lo que se refiere a la pretensión de anulación del Decreto de otorgamiento de prórroga de la licencia de obras objeto de impugnación, sin que sea necesario entrar en otros motivos de impugnación.

Por lo demás, y en cuanto a la pretensión de plena jurisdicción que plantea el **Cabildo** , de restauración de la realidad alterada y transformada mediante la demolición, simplemente señalar que el único acto impugnado en este proceso es el Decreto que denegó la prórroga de la licencia de obra otorgada para un determinado proyecto. No se acumularon otras acciones de nulidad de actos posteriores relativos a las obras ejecutadas, distintas de las autorizadas, ni sobre el cumplimiento de las condiciones de la prórroga.

La jurisdicción contencioso-administrativa sigue siendo esencialmente revisora del acto lo que significa que, en este caso concreto, declara la nulidad de la prórroga lo que significa que queda sin cobertura jurídica el proyecto autorizado por dicha prórroga de licencia con todas las consecuencias jurídico-materiales derivadas de esa anulación, entre ellas, la de restablecimiento del orden alterado o perturbado mediante la demolición si es preciso.

Será en ejecución de sentencia donde, en cumplimiento í ntegro del Fallo, el Ayuntamiento deba adoptar todas las medidas para restablecer la realidad alterada y transformada derivada de las obras amparadas por la licencia anulada y proceder, en su caso, a la demolición si la edificación materializada en la parcela se ampara en la prórroga de la licencia aquí anulada, o si se trata de de una edificación ;n sin cobertura en proyecto autorizado alguno (lo que da a entender el **Cabildo** en sus conclusiones).

El derecho a la tutela judicial efectiva del **Cabildo** se satisface con la nulidad de la prórroga, que desaparece del mundo jurídico, lo que significa que cualquier obra amparada en dicha prórroga queda sin cobertura jurídica, con las consecuencias materiales que de ello deriven, entre las que no se excluye la demolición. Es obligado, por ello, reconocer el derecho de la parte actora al restablecimiento del orden jurídico alterado perturbado, que es la consecuencia de toda anulación de una licencia que autoriza un acto edificatorio

OCTAVO.- La estimación del recurso con el alcance indicado no conlleva pronunciamiento sobre costas del proceso al no apreciarse temeridad o mala fe procesal en las partes demandadas (*art 139.1 LJCA*)

intrínseca del acto.-

Vistos los artículos citados y demás de general aplicación:

III.- F A L L O :

Que previa desestimación de la causa de inadmisibilidad invocada por las partes codemandadas, debemos estimar y estimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Procuradora Dña **Mercedes** Ramírez Jiménez, en nombre y representación del **Cabildo** Insular de **Lanzarote** , contra el Decreto del Alcalde del Ayuntamiento de Yaiza, de prórroga de licencia de obra, mencionado en los

Antecedente Primero, el cual anulamos, con reconocimiento del derecho de la entidad actora al restablecimiento de la realidad alterada y transformada.

Sin hacer pronunciamiento sobre las costas del proceso.-

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de la Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.-