



RESPUESTAS A LAS DUDAS PLANTEADAS EN LA WEBINAR SOBRE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACION DE LA LEY DEL SUELO DE MADRID.



Advertencia: Las contestaciones que se exponen a las preguntas que quedaron sin contestar en el webinar, son opiniones jurídicas del letrado del colegio, que aportan una aproximación muy genérica y rápida al problema planteado, dado que las cuestiones que se responden carecen de la suficiente concreción para entrar en un análisis más detallado.

En general, todas las cuestiones relativas a la aplicación de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación a supuestos concretos de obras o actuaciones, han de ser analizadas caso por caso, según la jurisprudencia más extendida de nuestros tribunales, por lo que en este resumen sólo se aporta una solución genérica.

En cualquier caso, la contestación a estas cuestiones es una cortesía debida a todos los asistentes al acto y está sujeta a cualquier otra opinión mejor fundada en derecho.

A continuación, se relacionan algunas de las preguntas formuladas en el Chat y las respuestas ofrecidas por nuestra asesoría jurídica:

1. ¿los proyectos, por ejemplo, de modificación de cubierta o de poca entidad, aunque toques estructura, necesitan licencia o va por declaración responsable?

Según se plantea la pregunta parece referirse a una actuación que no altera la configuración arquitectónica del edificio (no hay alteración sustancial del conjunto del sistema estructural ni modificación sustancial de la envolvente) por lo tanto no estamos ante obra LOE y, si no afecta a elementos protegidos, sería DR. La mera afeción de algún elemento estructural, si no es ESENCIAL ni afecta al conjunto del sistema estructural, no convierte la actuación en obra LOE.

2. La reforma de la ley dice que las obras en una vivienda y o un local (obras menores que no necesitan licencia ni DR), si las obras son en varias viviendas, aunque sean reformas interiores ¿habría que ir una a una? O, si son todas, ¿sería licencia y si son obras en un edificio en un elemento común sería licencia o dr aunque sean inferiores?

La excepción para la sustitución de acabados está limitada a que la actuación que afecte a un único espacio (local o vivienda) si se extiende a mas, en principio sería DR.



Los demás trabajos relacionados estarían exentos de licencia, aunque se actuase sobre elementos comunes de un edificio: solados, alicatados, yesos y pinturas, reparaciones puntuales de cubiertas, cornisas, salientes o vuelos, reposición o renovación de instalaciones eléctricas o de aires acondicionados, limpieza de solares u otras obras o actuaciones de análogas características

3. Una ampliación del caseton de una cubierta sería considerado obra LOE? y en relación a lo hablado de las piscinas ¿la instalación en la cubierta de las mismas sería obra LOE?

La ampliación de casetón, si no implica una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural del edificio (si no es realmente significativa) no sería obra LOE. Respecto de la instalación de piscina en cubierta, en principio debemos pensar que va a afectar al conjunto del sistema estructural de la edificación, pues las cargas a soportar por la estructura existente se van a incrementar de forma significativa y resultará necesario reforzar la misma, en ese caso sería obra LOE. Si se tratase de una pequeña piscina cuya carga estuviese dentro de los límites del cálculo de la estructura existente y no necesitase de refuerzo, no sería LOE

4. ¿con la declaración responsable una vez que la realizas puedes iniciar la obra al día siguiente, o no? porque con lo de silencio positivo y negativo, no me entero bien.

El nuevo artículo 157 indica que puedes iniciar la obra el mismo día de su presentación, siempre que se haya realizado de forma completa dicha presentación, con la documentación y requisitos exigibles.

“La declaración responsable habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el día de su presentación en el registro del ayuntamiento correspondiente, sin perjuicio de las funciones municipales de comprobación, control e inspección...”

5. Ante la edificación de un edificio en un solar para el desarrollo de una actividad, será contemplado como DR? Existe el otorgamiento de Licencia de primera ocupación? CFO? El ayuntamiento en este periodo transitorio como actuará?

Los edificios de nueva planta van por licencia excepto para los usos contemplados en la Ley 12/2012 (oficinas, comercial, etc.) que se tramitan por DR. En principio, las obras e implantación de actividades que se tramitan por DR no requieren de nueva DR para su primera ocupación y funcionamiento. El ayuntamiento explicará su instrucción 1/2020 el próximo jueves 12 a las 18:00 horas en una webinar específica convocada por el colegio.

6. Cuando el promotor es una Administración Pública ¿entiende la Ley el Acta de Recepción sustituye a la DR de puesta en marcha del uso o actividad?

En la práctica esto será así casi siempre, ya que el art. 163 regula un procedimiento específico, distinto de la licencia y DR para los actos promovidos por la Comunidad de Madrid o por entidades de derecho público de ellas dependientes, así como por mancomunidades, **realizados en ejecución de políticas públicas, y sean urgentes o de interés general. También la Administración General del Estado podrá aplicar, para**



la realización de las obras y los servicios de su competencia, el procedimiento previsto en este artículo.

En estos casos, la recepción de las obras, formalizadas en un acta de recepción, por la Administración o entidad titular del proyecto sustituirá, a todos los efectos, al título habilitante de naturaleza urbanística que requiera la puesta en marcha del uso o actividad a que vayan destinadas las obras, edificaciones o construcciones llevadas a cabo.

Por otro lado, también están exceptuadas de licencia las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial y las actuaciones de los ayuntamientos en su propio municipio.

7. En la modificación no queda claro si las segregaciones y/o agrupaciones se deberán tramitar por licencia o por DR. ¿Podría aclararlo?

Las que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación aprobados, no requieren de licencia ni DR.

Los actos de **parcelación, segregación y división** de terrenos, en cualquier clase de suelo que no formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado, irán por **Licencia**.

Los actos de **agrupación** de terrenos en cualquier clase de suelo que no formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado, **DR**

8. En los casos del art. 162 con la declaración responsable para la licencias de 1º ocupación ¿se puede hacer una contratación provisional de los servicios de luz, agua, gas, si las edificaciones no se ajustan a las condiciones del proyecto? y si se detecten deficiencias no subsanables ¿dichas compañías procederán al corte del suministro?

La contratación provisional únicamente requiere que se aporte licencia o DR de la obra. Cuando además la obra o actividad se hayan ejecutado o implantado con una DR, no será necesario volver a presentar nueva DR para la primera ocupación y funcionamiento, se podría acreditar la conclusión de los trabajos mediante certificado final de obras para la contratación definitiva de los suministros y servicios.

9. LPO por declaración responsable es una indefensión para los consumidores, los cuales pueden escriturar una vivienda, y en un plazo posterior anularse el título habilitante de la misma. Con las consecuencias que tiene. ¿Se podría exigir algún tipo de ACTO DE CONFORMIDAD de LA LPO al Ayto, en la propia ordenanza municipal? por seguridad del consumidor?

El art. 157 prevé que **el interesado** podrá, si así lo estimase conveniente, comprobar previamente a la presentación de la declaración responsable pretendida, la viabilidad urbanística de la actuación, a través de la formulación de una consulta urbanística. Pero



la Ordenanza no puede ir contra lo dispuesto en la Ley y condicionar la LPO a un procedimiento de comprobación o revisión previa, propio de las licencias.

10. Tengo una licencia de cambio de uso otorgada, pero no he solicitado la LPO aún, puedo hacerlo por DR?

Si, puedes y debes por DR. El propio ayuntamiento de Madrid contempla esta situación en una instrucción interna:

"...en estos casos, si se tratara de expedientes de licencia que requieran además de licencia de primera ocupación y funcionamiento (LPOF), las reglas aplicables serán:

a.1) Si aún no se hubiera solicitado la primera ocupación y funcionamiento, se deberá presentar necesariamente por el interesado declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento de acuerdo con la regla del artículo 155. 2 de la Ley 2/20.

11. En los casos donde no haya que pedir ni licencia, ni DR entiendo que sólo habrá que pagar el ICIO y las tasas y ya está?

Efectivamente, habrá que cumplir con el resto de las cuestiones reguladas en otras ordenanzas, fundamentalmente las fiscales (ICIO, ocupación de via publica, retirada de residuos).

12. Como se tramitaría la reforma de varias viviendas de un mismo edificio con protección parcial que afecta a la fachada, portal y escalera pero que la intervención no afecta a nada protegido?

Si las obras no afectan a los tres elementos protegidos ni a la configuración arquitectónica, no son LOE y por tanto se tramitarían por DR.

13. Las ECUs podéis tramitar licencias uso residencial?

Con las actuales Ordenanzas no es posible, pero el ayuntamiento está trabajando en una nueva ordenanza y habrá que estar a los que se recoja en la misma, que posiblemente así lo establezca.

14. El jueves pasado, un técnico municipal me ha indicado que, hasta que no adapte la OMTLU el ayuntamiento, ellos no van a cambiar sus procedimientos y no aceptarán las Declaraciones responsables. Entiendo, por lo que decís, que estamos amparados por esta Ley si tramitamos una DR con un escrito propio, ya que no hay modelos?

Efectivamente, la ley ampara a los ciudadanos para que puedan iniciar por DR las obras y actividades que ella contempla. Los ayuntamientos están obligados a aceptar ese procedimiento, aunque tarden varios meses en adaptar sus ordenanzas. Inicialmente esta adaptación en los municipios importantes se hará por la via de instrucciones de sus Areas de Urbanismo en tanto de modifican las ordenanzas. Si no existe modelo normalizado de solicitud de DR se puede utilizar la instancia general a este fin.

15. En el cambio de uso de local a vivienda y primera ocupación, es donde entendéis que habrá un documento de conformidad por parte del Ayuntamiento, para poder realizar la inscripción registral correspondiente? Muchas gracias



Entiendo que no es preceptivo, dado que el control posterior municipal no siempre se va a dar en el plazo previsto, aunque la Ley dice que el documento de conformidad servirá para esa inscripción. Pero no puede quedar el derecho de los ciudadanos a registrar su vivienda, cuando se han cumplido las formalidades legales, supeditado a la diligencia de los servicios municipales.

Por analogía con el art. 28 de la ley estatal del suelo, creo que se debería inscribir el cambio de uso con la DR de obras y cambio de uso a vivienda (ya que no se precisa de nueva DR de LPOF).

El art. 28 Del RDL 7/2015 (texto refundido de la Ley del Suelo estatal) indica:

tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

- a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y
- b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

16. La instalación de un ascensor en una vivienda unifamiliar en fachada para mejorar la accesibilidad de la vivienda, va por declaración responsable o por licencia?

Entiendo que se trata de una obra que no puede considerarse obra de edificación conforme a la LOE (siempre y cuando el edificio no esté protegido), por lo que se tramitaría por declaración responsable. Entiendo también que el ascensor no ocuparía vía pública.

17. si la lista de actuaciones sujetas a licencias es una lista cerrada, en qué supuesto de los previstos en la ley como sujetos a licencia se enmarcarían las actuaciones en vía pública?

En principio las actuaciones en vía pública no son licencias, son autorizaciones ya que no son actos reglados. En cualquier caso, siempre necesitan de un acto expreso de la administración, por lo que nunca se podrían tramitar por declaración responsable.

18. si en la inspección para el acta de conformidad, se han hecho más obras de las indicadas en la DR, que se hace?

En principio habría que legalizar el exceso de obra, siempre que sea compatible con el ordenamiento urbanístico, mediante licencia o DR, según proceda. Las Ordenanzas de Madrid permiten ciertas modificaciones que se pueden asumir en ejecución de obra y bastaría con aportar unos planos finales y una memoria que recoja lo que se ha ejecutado de más. Pero tienen que ser modificaciones no sustanciales, y habría que verlas caso por caso.



19. en el caso de un cambio de uso de local a vivienda, que conlleve segregación de parte de un local más grande, de tal manera que parte del local queda con su uso original, también se tramita por DR?, el notario al escriturar tendrá que aceptar la DR, para segregar?

La división de un local en 2, para implantar en uno de ellos una vivienda, en principio se tramitaría por declaración responsable, si el inmueble no está protegido y no se realizan obras LOE.

Los problemas para inscribir en el registro una declaración responsable (que se da en algunos casos) no tienen que ver con el procedimiento de tramitación, que es el que marca la Ley del suelo y las Ordenanzas, sino con la normativa que regula los registros (normativa estatal) que no está adaptada a los procedimientos de declaración responsable. Es algo que tienen que resolver. Hay registradores que no ponen problemas e inscriben estas obras con una DR y otros que no, ya que piden alguna resolución administrativa que no se da en las DRs.

- Si hay licencias que se acogen a la nueva ley hay que devolver las tasas y de los impuestos ¿ en qué casos hay que devolverlo?

En el caso de que se renuncie al procedimiento iniciado y se opte por presentar DR, cuando el procedimiento de control haya cambiado en virtud de esta Ley, y siempre y cuando la renuncia se produzca en un momento que de derecho a la devolución de una parte de las tasas. Los impuestos pagados (ICIO), si se va a tramitar la misma actuación, quedarían ya pagados para el nuevo procedimiento, en el que se incluiría copia del tributo pagado.

20. ¿El apoderado de una persona jurídica cuando firma una DR (LPO según la nueva LS p.ej...), en qué responsabilidades a título personal puede incurrir? ¿Si con el paso del tiempo el apoderado en cuestión pierde vinculación con la empresa, cómo quedaría el escenario de responsabilidad personal?

Esto responde a la teoría de la responsabilidad de los órganos societarios. Si el apoderado actúa en ejecución de un mandato de la sociedad a través de sus órganos de administración (Administrador único, consejo de administración o, incluso, acuerdo de asamblea o junta general de accionistas) no tiene ninguna responsabilidad, esta corresponde a la persona jurídica que está actuando a través suya.

21. La instrucción 1/2020 del Ayuntamiento de Madrid, de la que habláis sobre la que versará la próxima webinar, podríais facilitarnos el enlace para descargarla?

La instrucción es un mecanismo de coordinación e interpretación, de funcionamiento interno de los servicios municipales; a día de hoy no la hemos visto en abierto en la web municipal

22. La ley es interpretable. La normativa es también interpretable. Los técnicos municipales tienen interpretaciones distintas ante la normativa. ¿Qué seguridad tenemos con una DR?

La seguridad la tiene que aportar el técnico redactor del proyecto de que la actuación cumple con la normativa. Se puede rebajar la incertidumbre asociada a los distintos criterios de los técnicos, solicitando consulta urbanística a los servicios municipales o



informe previo a las ECUs, donde se realizará una revisión de la documentación aportada, indicando si su actuación se adecua a la normativa vigente.

23. En la ordenanza del Ayuntamiento de Madrid (OAAE) en su artículo 15 los efectos de la declaración responsable se **CONDICIONAN** a que la declaración responsable vaya acompañada de la documentación y requisitos exigidos en los artículos 16 y 17, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que correspondan y en caso contrario es **INEFICAZ** y no ha tenido efectos, matiz importante de cara a los antecedentes de posteriores DRs. Me ha parecido entender a Felipe que con la presentación se entiende directamente **EFICAZ**

Es eficaz desde la presentación de la DR con los datos y documentación completa indicada en la ley y las ordenanzas. La propia OAAE dispone:

*Los efectos de la declaración responsable se producirán desde el día en que la misma tenga entrada en el Registro del Ayuntamiento de **Madrid siempre que la actuación se encuentre dentro del ámbito de aplicación de la declaración responsable y vaya acompañada de la documentación y requisitos exigidos en los artículos 16 y 17, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que correspondan.***

24. por lo que he entendido, si tenemos un procedimiento abierto ya presentado por el ordinario abreviado ¿podemos renunciar a él y presentarlo como DR?

Si se trata de una obra o actividad que la Ley del suelo remita al procedimiento de DR, es correcto, así lo dispone en la disposición transitoria.