

CONSULTA JURIDICA /2002.

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CARABANCHEL

FECHA:

ASUNTO: Cambio de titularidad de la actividad de “garaje” incluida en licencia única de obras de nueva edificación.

TEXTO DE LA CONSULTA:

“Se están recibiendo en ésta Junta Municipal diversos actos comunicados solicitando el cambio de titular de licencia única de obras e instalación de actividades para obras de nueva edificación con garaje, solicitados por las Comunidades de Propietarios de los Garajes, para cambiar únicamente la titularidad del garaje de la finca contemplado en la licencia única de construcción del edificio.

Dado que la licencia única de obras de nueva edificación incluye la de instalación del garaje se plantean las siguientes cuestiones:

¿Es posible cambiar la titularidad únicamente de una parte de la licencia?

Si no fuese posible cambiar la titularidad ¿cómo actuar en caso de que los que ejercen la actividad (Comunidad de Propietarios del Garaje) incurriesen en alguna infracción urbanística o medioambiental?”

INFORME:

Vista la consulta formulada por el Jefe de la Sección de Asuntos Generales y Recursos de la Junta Municipal del Distrito de Carabanchel, se informa lo siguiente:

Según información telefónica adicional proporcionada por la Junta Municipal de Distrito de Carabanchel, el problema que origina la consulta ha sido una visita de inspección de la Policía Municipal en la que se denunció el garaje de un edificio por no estar la licencia municipal a nombre de su actual titular. En concreto, se trata de una licencia única de nueva planta que ampara la construcción de un edificio de viviendas con su correspondiente garaje. En el edificio se ha constituido una Comunidad de Propietarios, si bien existe una Comunidad de Propietarios distinta en el garaje, se plantea entonces la duda de cómo puede ponerse la licencia única a nombre de esta última Comunidad para evitar que, en lo sucesivo, sea denunciada de nuevo.

El problema puede resolverse adoptando 2 soluciones distintas:

1).- Conceder un cambio de titularidad de la licencia única de forma que la licencia quede a nombre de ambas Comunidades de Propietarios. Se trataría de un supuesto de cotitularidad de una licencia urbanística, cotitularidad que ha sido admitida

expresamente por la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial en la Consulta Urbanística 10/2000.¹

Este cambio de titularidad habrá de tramitarse conforme prevén los arts. 65.1 y 68.1 de la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico de 29 de julio de 1997 (O.T.L.), presentándose el impreso normalizado de actuación comunicada suscrito por el Presidente de ambas Comunidades de Propietarios (exigiéndose acreditación de la representación que ostenta) y la conformidad del anterior titular de la licencia, que podrá sustituirse por la presentación por cada una de las Comunidades de Propietarios, del documento público o privado que acredite la transmisión inter vivos o mortis causa de la propiedad o posesión del edificio y del garaje.

Esta solución, no obstante, puede no ser del agrado de alguna de las Comunidades de Propietarios afectadas, ya que según los arts. 10 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955 y 62 O.T.L. ambas Comunidades quedarían sujetas a las responsabilidades derivadas de la licencia.

2).- Conceder un cambio de titularidad sólo de la parte de la licencia única referida al garaje aparcamiento. Esta posibilidad también ha sido admitida expresamente por la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial en la Consulta Urbanística 11/99². En dicha consulta se admitió la posibilidad de cambios de titularidad de partes de la licencia de actividad concedida para un edificio de uso terciario, clase oficinas, a favor de cada una de las empresas en él ubicadas.

Idéntico criterio puede mantenerse en el presente caso, ya que la licencia única se concedió sin atender a las circunstancias personales del solicitante, y el hecho de que se cambie la titularidad de parte de la licencia no influye en ninguno de los aspectos urbanísticos, de seguridad, salubridad y medioambientales que se tuvieron en cuenta a la hora de conceder la licencia única y, sin embargo, permite dejar perfectamente individualizado al titular de la actividad de garaje para poder exigirle las responsabilidades o la adopción de las medidas correctoras que fuesen procedentes.

El cambio de titularidad habrá de tramitarse conforme a los arts. 65.1 y 68.1 O.T.L., presentándose el impreso normalizado de actuación comunicada suscrito por el Presidente de la Comunidad de Propietarios del garaje (exigiéndose la acreditación de la representación que ostenta) y la conformidad del anterior titular de la licencia, que podrá sustituirse por la presentación del documento público o privado que acredite la transmisión inter vivos o mortis causa de la propiedad o posesión del garaje.

En estos casos, en el documento acreditativo del cambio de titularidad que se expida deberá hacerse constar claramente el número del expediente en el que se concedió la licencia única y la fecha de su Decreto de concesión, especificándose que el cambio de titularidad se refiere a la parte de la licencia única que autoriza el garaje y que las plazas de garaje autorizadas son, en su caso, dotacionales, no pudiendo

¹ Libro de Consultas e Instrucciones de Coordinación Territorial. Jurisprudencia Urbanística. Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Año 2000. Pags 131 y ss.

² Libro de Consultas e Instrucciones de Coordinación Territorial. Jurisprudencia Urbanística. Año 1999. Pags. 63 y ss.

cambiarse su uso conforme dispone el art. 7.5.4.3. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. 1997.