

CONSULTA JURIDICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CIUDAD LINEAL

FECHA: 18 de marzo de 2004

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE PROYECTO CONJUNTO

TEXTO DE LA CONSULTA:

“Ante el conflicto existente en una Comunidad de Propietarios del Distrito en la que no existe acuerdo en autorizar el acristalamiento de una terraza se solicita informe sobre los requisitos que debe reunir el diseño conjunto de fachada y la forma de demostrar el acuerdo de los propietarios del inmueble sobre el citado proyecto previsto en los artículos 6.10.6 y 6.10.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

En este caso se aporta un Acta del año 2001 donde se llega a un acuerdo por mayoría simple para autorizar el cerramiento de las terrazas y posteriormente en el año 2003 el Presidente de la Comunidad de Propietarios presenta un proyecto conjunto de fachada sin justificar mediante Acta de la Junta de vecinos, el acuerdo de aprobación de los vecinos sobre el mismo.”

INFORME:

Vista la consulta formulada por el Jefe del Departamento Jurídico de la Junta Municipal del Distrito de Ciudad Lineal, se informa lo siguiente:

1.- Requisitos que ha de reunir el diseño conjunto de fachada previsto en los arts. 6.10.6 y 6.10.8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M. (N.N.U.U.).

Los arts. 6.10.6 y 6.10.8 N.N.U.U. no establecen cuales son, con carácter general (al margen de las previsiones de salientes de 30 o 45 cm. que establece el art. 6.10.8 N.N.U.U.) los requisitos que han de reunir este tipo de obras. Ello dependerá de las características de cada edificio, del tipo de cerramiento que se quiera realizar y de los materiales a emplear para ello.

La necesidad de que dicho proyecto conjunto haya de ser realizado por técnico competente dependerá del tipo de obras en concreto a realizar y del procedimiento que a las mismas asigne la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico de 29 de julio de 1997 (O.T.L.).

Lo normal será que este tipo de proyectos conjuntos se realicen para obras exteriores (art. 1.4.8.3.d) N.N.U.U.) requiriendo de proyecto técnico y tramitándose por el procedimiento normal si afectan a áreas o elementos protegidos y, en caso contrario, mediante procedimiento abreviado y sin proyecto técnico; no obstante la actuación sobre la fachada también puede formar parte de una obra de mayor envergadura (p.e. obras de ampliación) en cuyo caso el proyecto conjunto también será exigible.

Por último, ha de recordarse que conforme al Acuerdo nº 205 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana, los proyectos conjuntos de fachadas que se presenten tienen por objeto *“Proyectar la conformación futura de la fachada, de tal modo que los distintos cerramientos que se vayan realizando o sustituyendo en la misma se acomoden a los referidos proyectos”*, solucionándose así el problema de su difícil aprobación por la Comunidades de Propietarios ya que, con anterioridad a este Acuerdo, los propietarios de cerramientos existentes que no se ajustaban al proyecto conjunto no prestaban su conformidad al mismo. Con el Acuerdo nº 205, el proyecto conjunto es aplicable a estos cerramientos cuando se sustituyan por otros nuevos, adaptándose a él, así como los cerramientos que se realicen por primera vez que habrán de ser necesariamente conformes al proyecto conjunto aprobado.

2.- Forma de demostrar la existencia del acuerdo de la Comunidad de Propietarios.

Conforme al art. 19.1 de la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, de 21 de julio (L.P.H.), *“los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga”*. Dicho desarrollo reglamentario se contiene en la actualidad en el art. 415 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario, en la redacción dada al mismo por el R.D. 1368/1992, de 13 de noviembre; según el art. 194 L.P.H., corresponde al Secretario (o al administrador en caso de que asuma también las funciones del Secretario, art. 13.6

L.P.H.) la custodia de los Libros de Actas, e igualmente, es competente para la expedición de las certificaciones de los acuerdos de la Junta de Propietarios con el visto bueno del Presidente, de acuerdo con el art. 21.2 L.P.H.

Si bien en el procedimiento administrativo rige como regla general la libre valoración de la prueba, art. 80 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común 30/1992, de 26 de noviembre (L.R.J.A.P. y P.A.C.), estos Servicios consideran que la forma mas adecuada de demostrar que una Comunidad de Propietarios ha adoptado un acuerdo aprobando un proyecto conjunto de fachada, es la certificación del mismo expedida por el Secretario de la Comunidad o una copia compulsada de la hoja u hojas del Libro de Actas en que figure tal acuerdo, asimismo, en el proyecto conjunto de fachada el Secretario de la Comunidad deberá extender una diligencia en la que haga constar que dicho proyecto se corresponde con el aprobado por la Junta de Propietarios.

Siendo esta la manera fehaciente de demostrar la existencia del acuerdo aprobatorio del proyecto conjunto, si la licencia es solicitada por la Comunidad de Propietarios para el cerramiento de las viviendas de todos los vecinos, la única persona facultada para presentar dicho proyecto ante la Junta Municipal de Distrito es el Presidente de la Comunidad, conforme se deduce del art. 13.3 L.P.H. cuando señala que *“El Presidente ostentará legalmente la representación de la Comunidad en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten”*, a su vez, el art. 13.4 permite la existencia de Vicepresidentes, que sustituirán al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad.

Para que el Presidente de la Comunidad pueda presentar cualquier documento en nombre de la misma ante un Registro administrativo deberá acreditar la representación que ostenta, de lo contrario, el documento presentado carecerá de cualquier efecto.

Así se establece expresamente en el art. 32.4 L.R.J.A.P. y P.A.C. cuando se señala que *“La falta o insuficiente acreditación de la representación no impedirá que se tenga por realizado el acto de que se trate, siempre que se aporte aquella o se subsane el defecto dentro del plazo de 10 días que deberá conceder al efecto el órgano administrativo, o de un plazo superior cuando las circunstancias del caso así lo requieran.”*

De esta forma la manera correcta de proceder es que el Presidente de la Comunidad de Propietarios (o en su caso, el Vicepresidente) al solicitar la licencia de obras que corresponda, acredite su representación mediante certificación expedida por el Secretario de la Comunidad del acuerdo de nombramiento del Presidente o copia compulsada de la hoja u hojas del Libro de Actas en que figure tal acuerdo.

No obstante, lo normal será que la licencia de obras sea solicitada individualmente por cada vecino para su vivienda, en cuyo caso no será exigible acreditar la representación de la Comunidad de Propietarios sino, tan sólo, adjuntar a la restante documentación de la licencia la Certificación expedida por el Secretario del Acuerdo de la Comunidad por el que se aprobó el proyecto conjunto o copia compulsada de la hoja u hojas del Libro de Actas en que figure el mismo y el proyecto conjunto, que ha de ser diligenciado por el Secretario de la Comunidad haciendo constar que el mismo se corresponde con lo aprobado por la Comunidad de Propietarios.

En el presente caso no se sabe cual de los dos proyectos presentados reúne todos los requisitos mencionados; solo el que los reúna todos podrá admitirse, y si los reúnen los dos habrá de aceptarse el presentado en último lugar.

3.- Conclusiones.

- Los requisitos técnicos del proyecto conjunto de fachada exigido por los arts. 6.10.6 y 6.10.8 de las Normas Urbanísticas vendrán determinados por las características del edificio, el tipo de cerramiento a realizar y los materiales a emplear, en función de los cuales habrá de decidirse si la licencia se tramita por procedimiento abreviado o normal y, en consecuencia, si es precio o no proyecto técnico.

- Conforme al Acuerdo nº 205 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana los proyectos conjuntos que se aprueben tendrán siempre carácter de futuro, no afectando a los cerramientos ya existentes, que se ajustaran al mismo cuando se sustituyan por otros nuevos.

- Si la solicitud de la licencia para realizar el cerramiento se realiza por la Comunidad de Propietarios, sólo su Presidente (art. 13.3 L.P.H.) puede solicitarla en su nombre, adjuntado a la solicitud de licencia certificación o copia compulsada del acuerdo de nombramiento adoptado por la Comunidad; en caso de que dicha

representación no quede acreditada, deberá requerirse conforme a lo previsto en el art. 32.4 L.R.J.A.P. y P.A.C.

- En cualquier caso (solicitud por un vecino o por el Presidente de la Comunidad) deberá presentarse Certificación o copia compulsada del acuerdo aprobatorio del proyecto conjunto y el proyecto conjunto diligenciado por el Secretario de la Comunidad haciendo constar que el mismo se corresponde con lo aprobado en dicho acuerdo.

Madrid, 12 de abril de 2004