

Dirección General de Coordinación Territorial

Servicio de Coordinación de Régimen Jurídico		Consulta	
Distrito:	Latina	Identificador:	CT-09-00211
Consulta:	Acreditación de título jurídico suficiente que ampare utilización privativa de espacio privado por una terraza de veladores		

13/08/2009

INFORME SOBRE CONSULTA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fecha:

13/08/2009

Datos de la Consulta

Identificador del proceso: CT-09-00211	Fecha de recepción: 25-06-09	Formulada por el Distrito de: Latina
Asunto: Acreditación de título jurídico suficiente que ampare utilización privativa de espacio privado por una terraza de veladores		

TEXTO DE LA CONSULTA

Por parte del Distrito de Latina se ha realizado una consulta de gran extensión que viene acompañada de diversa documentación entre la que se encuentran los estatutos y la Escritura de constitución de la Mancomunidad.

La Concejala-Presidenta del Distrito de Latina por Decreto de 21 de mayo de 2008 otorga autorización para terraza de veladores en terreno privado, más tarde renovada automáticamente para la temporada 2009. Para la obtención de la autorización el solicitante aportó escritura de propiedad de la Comunidad de Vecinos en cuyos artículo 6 y 7 se indica que los propietarios de los locales podrán utilizar sin permiso de la Comunidad determinadas zonas comunes para distintas instalaciones preceptivas, exigidas o permitidas por las Normas de aplicación para el funcionamiento de la actividad.

En fecha 15 de julio de 2008 se presenta escrito por parte de interesado en el expediente en el que se indica que la autorización ha sido concedida en incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28.2.a) de la Ordenanza Reguladora de las Terrazas de Veladores y Quioscos de Hostelería fundamentándose en los propios estatutos de la Mancomunidad y en la legislación ordinaria aplicable.

El Distrito plantea dudas acerca de la validez del documento aportado por el solicitante para sustentar la instalación y plantea la divergencia en torno a los siguientes aspectos:

1.- Si el artículo 16 de la escritura impide considerar que el artículo 6 faculta al titular del establecimiento hostelero a instalar una terraza de veladores toda vez que prohíbe la colocación de cualquier elemento que dificulte "el normal funcionamiento" de la zona, impidiendo de ese modo la utilización exclusiva de la misma por parte de dicho titular.

2.- Si el hecho de que el terreno sobre el que está instalada la terraza sea una zona mancomunada sobre la que se constituye una servidumbre recíproca de paso perpetuo para el uso común de todos los espacios libres de las parcelas" impide su consideración como zona común.

INFORME

Vista la consulta formulada por el Jefe del Departamento Jurídico del Distrito de Latina, se informa lo siguiente:

I.- CARACTERÍSTICAS DE LA AUTORIZACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DE UNA TERRAZA DE VELADORES.

A) Naturaleza Jurídica de la autorización y discrecionalidad de su otorgamiento.

Como señala la Exposición de Motivos de la Ordenanza de las Terrazas de Veladores y Quioscos de Hostelería aprobada por acuerdo de pleno de 21 de diciembre de 2006 (OTV) *“el título jurídico habilitante de las terrazas de veladores no es una licencia urbanística, al no ampararse actuación urbanística alguna, sino que se fundamenta, según reiterada jurisprudencia, en la mera tolerancia de la Administración, que permite instalar en vía pública una terraza desmontable. Por ello, el título jurídico que habilita para dicha instalación es el de una autorización administrativa en cuanto título jurídico habilitante propio y específico de esta normativa”*.

La Exposición de Motivos añade que este título jurídico *“se caracteriza por ser una autorización administrativa especial discrecional, con fundamento en el artículo 8 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955”*.

Esto implica que el particular carece de un derecho preexistente a implantar una terraza de veladores y que el Ayuntamiento, valorando el interés público implicado, podrá otorgar o no la autorización administrativa especial. El artículo 5.2 de la OTV extiende esta nota de discrecionalidad y precariedad en el otorgamiento, al referirse a las terrazas en terreno privado cuando señala que *“considerando las circunstancias reales o previsibles, (...) podrá conceder o denegar motivadamente las mismas, teniendo en cuenta que el interés general ha de prevalecer sobre el particular”*.

B) Otorgamiento de la autorización a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

Tal como señala el artículo 4.7 de la OTV *“las autorizaciones concedidas se otorgan sin perjuicio de terceros y manteniendo a salvo el derecho de propiedad”*. Esta característica implica lo siguiente:

a) La Administración autoriza el ejercicio de la actividad de instalación de la terraza de veladores pero no autoriza la utilización de bienes de propiedad particular ni tampoco prejuzga el contenido de dicho derecho.

b) Los posibles desacuerdos que se planteen entre distintos sujetos privados (propietarios, arrendatarios, comuneros...) pertenecen a la esfera jurídica privada y se sustanciarán ante los tribunales ordinarios.

El artículo 28. 2. de la OTV exige no obstante *“la acreditación de la propiedad o título jurídico que habilite para la utilización privativa del espacio, y, excepcionalmente, cuando no sea posible acreditarlo, autorización de las comunidades de propietarios afectadas”*.

La Administración limitará el examen a determinar que existe un título bastante que permita la utilización privativa del espacio, el título de propiedad u otro título jurídico válido conforme a las normas del derecho civil, y que justifique la posesión (arrendamiento, por ejemplo). Las limitaciones que deriven del contenido concreto del título jurídico en cuestión no pueden ser examinadas por la Administración ya que estas cuestiones son materia de la jurisdicción ordinaria.

II.- TERRAZAS DE VELADORES EN TERRENOS PROPIEDAD DE COMUNIDADES O MANCOMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

El régimen de la propiedad horizontal se ordena esquemáticamente por el artículo 396 del Código Civil y por la Ley 49/1960, de 21 julio, de Propiedad Horizontal (LPH) y reviste una especial naturaleza jurídica que integra dos tipos de facultades de dominio diferentes, unas sobre espacios susceptibles de aprovechamiento independiente y otras sobre los elementos comunes.

Estas normas brindan una regulación suficiente de la propiedad horizontal pero admiten que por obra de la voluntad de los copropietarios se especifiquen, completen y modifiquen ciertos derechos y deberes, a través de la formulación de los correspondientes estatutos, por lo que el régimen de las distintas comunidades de propietarios puede ser muy diverso de unas a otras.

Esta posibilidad de variación origina que el título jurídico que permite disponer del espacio para instalar la terraza de veladores pueda sustituirse por la autorización suscrita por la Comunidad de Propietarios, mediante la certificación del acuerdo correspondiente o a través del Presidente que la representa. La validez y conformidad de los acuerdos a la LPH es materia ajena a la competencia de la Administración y su resolución corresponde a los tribunales ordinarios.

Por lo tanto, en los supuestos de Comunidades o Mancomunidades de propietarios será necesario disponer de la autorización de la Comunidad de Propietarios y dicha disponibilidad debe ser ratificada para cada periodo de vigencia de la autorización.

III.- SITUACIÓN CONCRETA DE LA AUTORIZACIÓN OTORGADA POR EL DISTRITO DE LATINA.

De la documentación aportada por el Distrito se deduce que la autorización de instalación de terraza de veladores se ha concedido basándose en el artículo 6 de los Estatutos que autoriza, sin permiso de la comunidad de propietarios, a realizar en los locales, determinadas actuaciones requeridas por las licencias de actividad (salidas de humos, puertas de emergencias, escaparates, rótulos y similares) y en el más genérico artículo 7 que consiente la utilización de las zonas comunes para instalaciones exigidas o permitidas por las normas de aplicación, pero que no parecen suficientes para autorizar una terraza de veladores. Sin embargo no aclara la voluntad conforme o disconforme de la Comunidad al respecto ni la calificación civil exacta del terreno donde se ubica la terraza.

Esta materia no es competencia de la Administración pero, con carácter general, el artículo 397 del Código Civil establece que ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de dicha alteración pudieran resultar ventajas para todos, y los artículos 7 y 12 LPH, extienden las limitaciones incluso a los elementos privativos de forma que no se menoscaben los derechos de otro propietario o se perjudique la cosa común.

Por tanto, a juicio de este Servicio de Coordinación de Régimen Jurídico, la documentación aportada por el solicitante no justifica la disponibilidad del terreno para instalar la terraza de veladores, debiendo aportarse la autorización de la Mancomunidad de Propietarios.

IV.- RENOVACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN PARA INSTALAR TERRAZA DE VELADORES.

El artículo 26.2 de la OTV señala que *“Las autorizaciones que se hayan concedido en el período precedente (...) en suelo privado se renovarán automáticamente si no se produce modificación alguna y si ninguna de ambas partes, Administración municipal o titular, comunica, al menos con quince días de antelación al inicio de dicho período, su voluntad contraria a la renovación”*.

El apartado 4 del mismo artículo 26 contempla los supuestos en que la Administración municipal manifestará su voluntad contraria a la renovación, uno de los cuales es el incumplimiento de las condiciones de la autorización o de la misma ordenanza.

En consecuencia, si el titular de la terraza carece de la autorización de la mancomunidad para su instalación, ello es motivo suficiente para no proceder a la renovación automática puesto que se alterarían las condiciones de otorgamiento.

V.- CONCLUSIONES.

A la vista de lo anteriormente señalado puede concluirse lo siguiente:

a) De conformidad con las prescripciones de la Ordenanza Reguladora de las Terrazas de Veladores y Quioscos de Hostelería, el título jurídico para la instalación de las terrazas de veladores no tiene el carácter de licencia urbanística sino de autorización administrativa especial, que se otorga con carácter discrecional y a precario.

b) El artículo 28.2 de la OTV exige que se aporte como documentación específica *“la acreditación de la propiedad o título jurídico que habilite para la utilización privativa del espacio, y, excepcionalmente, cuando no sea posible acreditarlo, autorización de las comunidades de propietarios afectadas”*. La autorización de la comunidad de propietarios, por tanto, es el sistema idóneo de justificar la disponibilidad del terreno, dada la diversidad de situaciones que pueden producirse.

c) El estudio del contenido concreto no es materia competencia de la Administración no obstante el título aportado no es suficiente para justificar la disponibilidad del espacio.

d) La falta de dicha justificación habilita para no proceder a la renovación automática conforme determina el artículo 26.2 de la OTV.