

Ref.: c.u. 92/2009

ASUNTO: Consulta Urbanística que plantea el Distrito de Barajas referente a obras admisibles en el local sito en C/ Baza, nº 4, con licencia de actividad concedida por silencio administrativo en ejecución de sentencia.

Con fecha 22 de diciembre de 2009 tuvo entrada en esta Secretaría Permanente consulta urbanística efectuada por el Distrito de Barajas por la que se plantea si una vez concedida la licencia de actividad de bar-restaurante en ejecución de sentencia y habiendo desaparecido la edificación que lo albergaba, procede la tramitación de una licencia de obras para su reconstrucción, siempre que respete los condicionantes técnicos reflejados en la licencia de actividad (superficie, altura, distribución, etc.) o por el contrario, procede el inicio de los trámites para declarar la caducidad de la licencia.

A la consulta planteada le son de aplicación las siguientes:

CONSIDERACIONES

Mediante la Sentencia número 251 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de fecha 8 de abril de 1998, se estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Antonio Mercado Rojas contra el decreto del Concejal Presidente del Distrito de Barajas, de fecha 2 de junio de 1994, por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra su resolución de **19 de octubre de 1993 de denegación** de la licencia para la actividad de Bar-Restaurante de 4ª categoría en la avenida de Logroño, nº 275, declarando la nulidad de las mismas así como el derecho del Sr. Mercado Rojas a que se le reconozca otorgada la referida licencia (silencio administrativo positivo).

La causa de la denegación de la licencia se basa en que “la actividad que se quiere legalizar no es autorizable en la actual calificación urbanística del suelo cuya norma zonal es la 8.3.a del vigente Plan de Ordenación Urbana de Madrid. Tampoco se permitía en el anterior Plan General de 72/85, cuya norma zonal era la 4.3ª”.

Acatada la Sentencia por el distrito el día 16 de octubre de 2001, no se **decreta el otorgamiento de la licencia hasta el 5 de marzo de 2008**, autorizando la implantación de la actividad Bar-Restaurante, en edificio exclusivo, como ampliación de la anterior, de 29 de julio de 1958, que autorizaba la actividad de taberna. En la misma se señala que las instalaciones y elementos de trabajo autorizados son los recogidos en la documentación técnica aprobada, sobre las que se le establecen una serie de medidas correctoras y/o prescripciones.

Sin perjuicio de lo anterior, en el expediente administrativo 121/93/1342, que incorpora los trámites del recurso contencioso-administrativo, se ha podido comprobar que el titular de la licencia interpuso una demanda de responsabilidad patrimonial contra el Ayuntamiento de Madrid, con el fin de que se le indemnice por los daños y perjuicios causados por el cierre ilegal del establecimiento. De la misma se desprende que el **9 de junio de 1995**, el Ayuntamiento procedió al cierre y **precinto** del bar-restaurant lo cual, tras los trámites procesales pertinentes, fue declarado ilegal y **contrario a derecho en la Sentencia de 2 de febrero de 1999** de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia, sentencia que fue acatada por el Ayuntamiento mediante resolución de fecha **13 de febrero de 2001**.

Dicho esto, puede interpretarse que por parte del interesado no ha existido una intención de cesar su actividad y sí de cumplir las resoluciones administrativas y judiciales que se han ido acordando. Así, en la demanda de responsabilidad patrimonial mantiene que la situación de abandono con el consiguiente estado de semirruina al que llega el local se debe precisamente al precinto ya que a pesar de las reiteradas peticiones para que éste fuera levantado para la realización de las obras necesarias, el Ayuntamiento no las ha atendido. Destaca que el interesado señala en su demanda de responsabilidad, fechada a 11 de noviembre de 2003, que el Ayuntamiento no ha desprecintado definitivamente el local, a pesar de haber recaído sentencia en el año 1999.

La consulta plantea si a la vista de estos hechos, puede declararse la caducidad de la licencia ante la falta de actividad durante más de seis meses, así como si puede afirmarse que se ha producido incumplimiento en los deberes de conservación que corresponde a los propietarios respecto de sus edificaciones.

En primer lugar, la relación de causalidad entre el cese de la actividad y la voluntad del titular de la licencia es determinante para poder acordar la caducidad de una licencia. En este sentido, tanto las Ordenanzas Especiales de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico de los años 1989 y 1997 como la actual Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, de 23 de diciembre de 2004, han establecido que “las licencias caducarán cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un periodo superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia”.

En este sentido, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en su Sentencia núm. 316/1999, de 9 marzo (RJCA 1999\2442) ha mantenido que debe acreditarse *“en el expediente administrativo, cualquiera que haya sido el tiempo de inactividad, que la misma sea imputable a la recurrente, requisito que debe concurrir para que se produzca la caducidad de la licencia, pues, de conformidad con doctrina jurisprudencial pacífica, este efecto no se produce automáticamente por el solo transcurso de los plazos y a espaldas de las circunstancias concurrentes, sino que además requiere que la falta de ejercicio no esté amparada por alguna causa de justificación de forma que no exista duda acerca de la concreta voluntad de abandono de la actividad licenciada por parte del interesado.”*

En consecuencia, teniendo en cuenta la orden de cese y clausura de la actividad así como el precintado del establecimiento en 1995, queda patente la falta de imputabilidad al interesado por tal inactividad.

En segundo lugar, en relación con el deber de conservación, debe tenerse en cuenta que el interesado ha solicitado (este hecho no ha podido ser comprobado por esta Secretaría Permanente) el levantamiento del precinto con el objeto de realizar las obras que le corresponden en cumplimiento de los deberes inherentes a la propiedad, previstos en el artículo 4 de la Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones (de fecha 28 de enero de 1998), en cuya virtud “Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo ...”.

De todo ello se deduce que hasta el año 2003 el local seguía precintado a pesar de la Sentencia de 1999 que declaraba ilegal el cierre del establecimiento, por lo que hasta que no se produjera el desprecintado formalmente por parte del Ayuntamiento, el interesado no tenía posibilidad de ejecutar ningún tipo de obra, a lo que hay que añadir que hasta el año 2008 no obtuvo su licencia de actividad.

De comprobarse este extremo quedaría sobradamente demostrado que el interesado, al menos hasta el año 2003, ha mostrado interés en mantener el local en las debidas condiciones para su uso, sin que exista una causa imputable al mismo por haber llegado a tal situación de abandono, por lo que no se le podría responsabilizar del incumplimiento del deber de conservación.

Se desconocen datos en relación con las posibles actuaciones del particular desde el año 2003 hasta el 2007, fecha en la que se presentan diversas denuncias policiales por la ejecución de obras en el local, originando la incoación del expediente 121/2007/1554, de disciplina urbanística, en el que se pone de manifiesto que parte de dichas obras (el cambio de puerta de entrada a la finca) están amparadas por licencia municipal de fecha 3 de enero de 2008 (expte. 121/2007/2722), otra parte son objeto de orden de ejecución de 5 de mayo de 2009 para la reparación o sustitución de los muros exentos existentes por suponer un riesgo para las personas y, finalmente, las restantes obras denunciadas son objeto del expediente de licencia (121/2009/121) para la demolición de las edificaciones existentes y reparación del vallado, el cual terminaría en la declaración de caducidad del mismo (decreto de 14 de octubre de 2009). En la actualidad se está pendiente de iniciar los trámites para la legalización de las obras no amparadas en licencia.

A la vista de todo ello, se desprenden dos conclusiones. Una, la clara intención del titular de la licencia en ejecutar las obras necesarias para reparar el establecimiento para adecuarlo al uso, lo que confirma que no se ha producido un incumplimiento de los

deberes de conservación más allá de lo señalado en el referido expediente de disciplina urbanística.

Y dos, de forma más contundente, puede afirmarse que la declaración de caducidad de la licencia de actividad no cabría en ningún caso toda vez que no existe una imputabilidad al titular de licencia de la inactividad tal y como ha sido descrito anteriormente, pues hasta el año 2008 no le conceden la licencia y es entonces cuando se pone de relieve la situación en la que nos encontramos al haber desaparecido la edificación que sustenta el objeto de la licencia de actividad.

Como consecuencia de todo lo anterior, si no procede la caducidad de la licencia de actividad ni tampoco puede hablarse de una inobservancia en el cumplimiento del deber de conservación de las edificaciones, únicamente quedaría la opción de que el titular de la licencia de actividad, cuyo contenido no se discute al tratarse de un fallo judicial de obligado cumplimiento, ajuste las obras al contenido del proyecto legalizado con las prescripciones y medidas correctoras incorporadas en la licencia de 2008. Para ello, sería imprescindible la obtención de la preceptiva licencia de obras de nueva edificación.

Para la tramitación de esta licencia habrá que aplicar el Código Técnico de la Edificación, aprobado mediante Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, teniendo en cuenta su modificación mediante Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero (BOE 11-marzo-2010), en relación con la normativa de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

No obstante, deberán respetarse en la medida de lo posible las características constructivas previstas en la licencia de actividad como todos los condicionantes técnicos; superficie útil, la altura libre, etc. y prescripciones y medidas correctoras establecidas en la misma.

CONCLUSION

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que:

- No puede entenderse caducada la licencia de actividad toda vez que la suspensión de su funcionamiento no se debe a una causa imputable al titular de la misma.
- No se considera que el interesado haya incumplido los deberes de conservación de las edificaciones.
- Deberá mantenerse la licencia de actividad, a pesar de que el vigente Plan General contemple la actividad entre los usos prohibidos, en cumplimiento de la Sentencia número 251 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de fecha 8 de abril de 1998. Este extremo habrá de hacerse constar en la correspondiente licencia al efecto de que en ningún caso pueda modificarse al tratarse de un edificio fuera de ordenación.

- El interesado deberá solicitar licencia de obras de nueva edificación, respetando las características constructivas y condiciones técnicas previstas en la licencia de actividad, pero aplicando la normativa vigente a día de hoy; Ordenanzas, Código Técnico de la Edificación, etc.

Madrid, 4 de mayo de 2010