

Ref: c.u. 49/10

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Departamento Jurídico de la Edificación en relación a la posibilidad de que los contratos de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios y el seguro de responsabilidad civil, exigidos para la obtención de la correspondiente licencia de primera ocupación y funcionamiento, vengan suscritos por persona distinta al titular de la licencia.

Con fecha 6 de julio 2010, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Departamento Jurídico de la Edificación en relación a la posibilidad de que los contratos de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios y el seguro de responsabilidad civil, exigidos para la obtención de la correspondiente licencia de primera ocupación y funcionamiento, vengan suscritos por persona distinta al titular de la actividad.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU)
- Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las licencias urbanísticas de actividades (OGLUA)
- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955 (RSCL)
- Ley 50/1980 de 8 de octubre del Contrato de Seguro.
- Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios (RD 1942/1993)
- Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid.
- Consulta Jurídica 10/2005 del Área de Coordinación Territorial.

CONSIDERACIONES

Se plantea por parte del departamento Jurídico de la Subdirección General de Edificación consulta relativa a la posibilidad de admitir que los contratos de seguro de responsabilidad civil y mantenimiento de instalaciones de protección contra incendios, se presenten en el contexto de la tramitación de las licencias de primera ocupación y funcionamiento, por persona distinta del titular de la licencia.

La cuestión central que se plantea en la presente consulta suscita a su vez varios aspectos relacionados con la titularidad de las licencias que es necesario precisar.

1. En primer lugar, partiendo del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955 (RSCL) , tal y como establece en su artículo 13, “ las licencias relativas a las condiciones de una obra, instalación o servicio serán transmisibles, pero el antiguo y nuevo constructor o empresario deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivaren para el titular. Las licencias concernientes a las cualidades de un sujeto o al ejercicio de actividades sobre bienes de dominio público serán o no transmisibles, según se prevea reglamentariamente, o en su defecto, al otorgarlas”. No obstante, en el artículo 14 subraya que las actividades autorizadas por las licencias concernientes a las cualidades de un sujeto habrán de ser desarrolladas personalmente por los titulares de las mismas y no mediante representación de un tercero, salvo disposición reglamentaria o acuerdo en contrario.

Por lo expuesto anteriormente, y dado que para el resto de licencias no se hace esta precisión, podemos entender que las actuaciones autorizadas pueden ser desarrolladas por un tercero, salvo disposición reglamentaria o acuerdo en contrario.

No obstante, y conforme el artículo 10 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, los actos de las Corporaciones Locales por los que se intervenga la acción de los administrados producirán efectos entre la Corporación y el sujeto a cuya actividad se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre este y las demás personas. Asimismo, el artículo 19 de la OMTLU determina que las licencias urbanísticas facultarán a los titulares para realizar la actuación solicitada y producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

En este sentido, del contenido de la consulta jurídica 10/2005 se desprende que, sin perjuicio de la posibilidad de alquilar o ceder una obra o instalación, con carácter general la responsabilidad última en cuanto al cumplimiento de la normativa aplicable a la actuación autorizada corresponde al titular de la licencia (que en el caso concreto de la citada consulta sería el propio Ayuntamiento).

De todo lo anterior se puede considerar que la actuaciones autorizadas por las licencias relativas a las condiciones de obra, instalación o servicio, podrán ser desarrolladas personalmente por los titulares de las licencias o mediante representación por un tercero, salvo disposición reglamentaria o acuerdo contrario, siendo no obstante el titular de la licencia el responsable del cumplimiento de la normativa aplicable.

2. Teniendo en cuenta las consideraciones efectuadas, el segundo aspecto que es oportuno analizar es el de la necesaria coincidencia entre el titular de la licencia urbanística de la actividad y el titular de la licencia de primera ocupación y funcionamiento.

Para este análisis resulta del todo determinante acudir al objeto material, al alcance y a la finalidad jurídica propia de la licencia de primera ocupación y funcionamiento. En este sentido, el artículo 59 de la OMTLU, así como el artículo 51 de la OGLUA, establece que “el otorgamiento de la licencia de primera ocupación y funcionamiento se tramitará dentro del procedimiento de concesión de licencia “. Por lo tanto, efectivamente el titular de la licencia de primera ocupación y funcionamiento deberá coincidir con el titular de la previa licencia urbanística concedida.

3. La tercera cuestión, que es la planteada en concreto por el departamento Jurídico de la Subdirección General de Edificación, versa más específicamente sobre la forma en que han de cumplirse las obligaciones documentales impuestas en el artículo 59.3 de la OMTLU, así como en el artículo 51.1 de la OGLUA, a efectos de obtención de la correspondiente licencia de primera ocupación y funcionamiento. En concreto, de lo que se trata es de delimitar si el solicitante de la licencia de primera ocupación y funcionamiento y por lo tanto titular de la licencia urbanística, debe coincidir necesariamente con la persona que presenta los contratos de seguro de responsabilidad civil y de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios. Dicho de otro modo y tal y como lo plantea el departamento jurídico en la consulta, si el hecho de que el contrato de seguro de responsabilidad civil y de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios se presenten por persona distinta del titular de la licencia urbanística y por lo tanto solicitante de la licencia de primera ocupación y funcionamiento debe implicar de hecho una transmisión de la titularidad de tales licencias.

Para dar respuesta a este punto se debe considerar cual es el sentido de estos documentos. El seguro de responsabilidad civil tiene por objeto en la implantación de actividades, garantizar los posibles daños que se podrían llegar a causar a personas concurrentes al local y a terceros con ocasión del desarrollo de la actividad en cuestión. Para ello, y según la regulación que al respecto se establece en la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, se verificará que se cubren los importes previstos en la citada ley para las distintas contingencias y la inexistencia de franquicias. En el caso de no tratarse de una autorización de actividad, el seguro de responsabilidad civil requerido en la tramitación de la licencia de primera ocupación y funcionamiento, exigencia derivada del artículo 24 de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid, deberá garantizar la responsabilidad civil de la edificación construida, dado que según el citado artículo “Todo edificio deberá estar asegurado por los riesgos de incendios y daños a terceros”.

De todo lo anterior se desprende que lo que las distintas leyes exigen es que el edificio esté asegurado, y en el caso del desarrollo de una actividad que se cubran los daños que se puedan causar a concurrentes y a terceros como consecuencias del desarrollo de dicha actividad, sin imponer obligación alguna sobre quien debe ser la persona que suscriba o sea el titular del correspondiente contrato de seguro. A tales efectos, conforme el artículo 7 de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, la persona del tomador del seguro y el asegurado no tienen porque ser coincidentes, pudiendo el tomador del seguro contratar éste por cuenta propia o ajena, es decir, para sí o para otro.

Por su parte, el contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios despliega sus efectos sobre los emplazamientos correspondientes, al tener por objeto garantizar el adecuado funcionamiento de estos elementos en situación de siniestro por fuego. Es en el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios (RD 1942/1993) donde se regula el mantenimiento y reparación de los aparatos, equipos y sistemas empleados en la protección contra incendios, determinando el modo en que deben ser realizados dichos mantenimientos pero no impone exigencia alguna sobre quien debe ser la persona que suscriba el contrato de mantenimiento con el mantenedor autorizado, siempre y cuando se cumpla el programa de mantenimiento mínimo y quede constancia de ello.

Se observa por lo tanto que lo relevante de estos documentos es lo que produce efectos jurídicos respecto del local, extendiéndose su cobertura a los elementos físicos del local, esto es la actividad. Esta eficacia material respecto del local permitiría admitir que el sujeto que suscriba y presente estos documentos exigidos como documentación obligatoria para la obtención de la licencia de primera ocupación y funcionamiento sea una persona distinta del titular de la licencia urbanística previa y solicitante de la licencia de primera ocupación y funcionamiento. Respecto del contrato de seguro de responsabilidad civil la cuestión resulta mucho más clara al ser la propia Ley 50/1980, de 8 de octubre del Contrato de Seguro, la que establece la posibilidad de que el tomador, y por lo tanto titular, del seguro, sea una persona distinta del asegurado, lo que trasladado a la cuestión que nos ocupa implica que lo único exigible es que el titular solicitante de la licencia de primera ocupación y funcionamiento sea el beneficiario de ese seguro.

En el contrato de mantenimiento de las instalaciones de seguridad contra incendios no encontramos una previsión legal que permita una conclusión equivalente a la del seguro de responsabilidad civil, pero desde el punto de vista de la finalidad o sentido de la norma cabe también concluir que en este caso lo relevante es que exista y se garantice un mantenimiento adecuado de las instalaciones de seguridad contra incendios del local o edificio para el que se solicita la licencia urbanística, siendo irrelevante a estos efectos quién sea la persona que asume y costea dicho contrato de mantenimiento.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

En la tramitación de las licencias de primera ocupación y funcionamiento, el control de la Administración Municipal en las exigencia de los correspondientes seguros para garantizar la responsabilidad civil de la edificación construida y/o de la actividad autorizada en un emplazamiento en concreto, debe centrarse en constatar que el edificio, o en su caso el desarrollo de la actividad, se encuentra debidamente asegurado con independencia de que la persona del tomador del seguro coincida con el titular de la licencia.

En el mismo sentido, en la tramitación de las licencias de primera ocupación y funcionamiento, el control de la Administración Municipal en lo relativo a la exigencia del contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios consistirá en comprobar la existencia de un contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios de la edificación construida y/o la actividad autorizada en la correspondiente licencia, pudiendo estar dicho contrato suscrito por el titular de la licencia o por otra persona distinta.

El hecho de que los contratos de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios y el seguro de responsabilidad civil, exigidos para la obtención de la correspondiente licencia de primera ocupación y funcionamiento, vengan suscritos por persona distinta al titular de la licencia no tiene por qué comportar necesariamente un cambio de titular de la misma. No obstante, será el titular de la misma el responsable de disponer de dichos contratos y seguros, así como del cumplimiento del resto de la normativa de aplicación.

Madrid, 10 de noviembre 2010