



Ref: CU 33-17

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Chamartín respecto de la interpretación de los requisitos exigidos por el artículo 7.3 4 d) vi) de las NNUU del PGOUM, en relación con la licencia urbanística de nueva implantación de actividad en garaje aparcamiento privado que incluye la implantación de 66 trasteros en planta sótano 1 con obras de acondicionamiento puntual.

Palabras Clave: Interpretación del artículo 7.3.4 d) VI. Uso asociado de trastero a vivienda.

Con fecha 31 de octubre de 2017, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Chamartín relativa a interpretación de los requisitos exigidos por el artículo 7.3.4 d) VI de las NNUU del PGOUM, en relación con el otorgamiento de una licencia urbanística de nueva implantación actividad en garaje-aparcamiento privado que incluye la creación de trasteros en planta sótano-1 con obras de acondicionamiento puntual.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 13 del Decreto de 21 de agosto de 2017 de la Alcaldesa por el que se crea la Comisión Técnica de Licencias y se regula su composición y funcionamiento en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.” (...)* 3. *Emitir informe no vinculante en relación con las consultas planteadas por los servicios municipales que intervengan en cualquiera de las formas de control urbanístico municipal, previa valoración de la procedencia de su inclusión en el orden del día de la Comisión para la adopción, en su caso, del correspondiente acuerdo interpretativo”*. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

HECHOS

Primero.- Por Decreto de fecha 13 de julio de 2015 se otorgó a la empresa Arbós Grupo XI, SA, licencia urbanística para la implantación de actividad e instalación para la creación de 66 trasteros en la planta sótano de local con obras de acondicionamiento puntual. Dicha licencia se otorgó bajo la condición de la vinculación de cada uno de los trasteros a cada vivienda concreta del edificio, aportando una relación detallada de cada vinculación, conforme a lo previsto en el artículo 7.3.4 de las



NNUU y el artículo 335 de la Ordenanza de Prevención de Incendios, OPI 93. Según se indica en la consulta, en el contenido de la licencia de actividad e instalación se establecía que esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad, debiendo acreditar dicho extremo el interesado al solicitar licencia de funcionamiento.

Segundo.- En fecha 10 de marzo de 2017 la sociedad indicada, según el contenido de la consulta, solicitó licencia de primera ocupación y funcionamiento, aportando junto con el resto de documentación necesaria para su otorgamiento, una escritura de subsanación y complemento de otra de agrupación, segregación y constitución en régimen de subcomunidad de fecha 31 de marzo de 2016 que, según se indica en la consulta, fue inscrita en el Registro de la Propiedad nº 21 de Madrid.

Tercero.- A la vista de la documentación aportada, se plantea por los Servicios Jurídicos de la Junta Municipal respecto a la exigencia establecida en el artículo 7.3.4 d) vi) de las NNUU del PGOUM, referida a si puede ser cumplida dicha condición mediante la aportación de una escritura notarial por el interesado que mantiene la propiedad de la vivienda por la empresa mercantil, o bien, si es necesario acreditar previamente al otorgamiento de la licencia de funcionamiento o con posterioridad, la transmisión efectiva jurídico- real de la propiedad de cada trastero a una vivienda concreta de la comunidad de propietarios del edificio.

CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta se indica lo siguiente:

Primero.- De acuerdo con el artículo 39 de la OMTLU: “Licencia de primera ocupación y funcionamiento: actos de comprobación.1. La licencia de primera ocupación y funcionamiento tiene por objeto acreditar que las actividades y las obras que se precisan para su implantación, su modificación o cambio, han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida, o con las variaciones que no suponen modificación de la licencia, y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico.”

En el presente supuesto se plantea el supuesto de otorgamiento de una licencia de primera ocupación o funcionamiento, que tiene por objeto acreditar que las obras y actividades han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida, y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico (Artículo 63 de la OMTLU).

Por otra parte, el artículo 7.3.4 d) de las NNUU del PGOUM señala que, no computarán como edificabilidad, en categoría de vivienda colectiva, las zonas destinadas a trasteros que cumplan, entre otras como condición punto vi), que cada trastero se considere como un uso asociado a una vivienda concreta, “debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia. Esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad a tenor de lo dispuesto en el art. 307.4 de la Ley del Suelo”.

Finalmente el 20 de la OMTLU señala que “Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero”.

Estos artículos contemplan el marco normativo a través del cual puede evacuarse la consulta formulada por los servicios técnicos de la Junta de Distrito de Chamartín, en relación con la duda



interpretativa respecto al artículo 7.3.4 d) de las NNUU. Lo que este artículo está previendo es que para considerar que un trastero no compute a efectos de edificabilidad, entre otros requisitos, es necesario acreditar que cada espacio destinado a guardar enseres de la vivienda, **tenga un uso asociado a una vivienda concreta**, sin entrar a valorar que exista o no, un título de propiedad que atribuya específicamente la titularidad de cada trastero a una vivienda concreta de la comunidad de propietarios, pues puede que este traspaso de propiedad todavía no se haya producido. Bastará por tanto, que se acredite como veremos, el cumplimiento de la condición exigida en la licencia de obras, la vinculación de un uso asociado de cada trastero (en este caso 66) a una vivienda concreta, a través de título suficiente debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

De no resultar acreditada dicha circunstancia, no resulta viable el otorgamiento de la licencia de funcionamiento, de acuerdo con el citado artículo 63 de la OTMLU. En este sentido se pronuncia la Sentencia del tribunal Superior de Justicia del País Vasco, sala de lo Contencioso –administrativo, Sección 2ª, Sentencia 495/2011 de 5 de Julio. 2001, Rec.110.2010 que en un caso en el que no se habían vinculado registralmente los trasteros a las viviendas, determina *“la única consecuencia derivada de éste pronunciamiento es que, en tanto no se subsanen los óbices observados, no se concederá la licencia de primera utilización. Es preciso recordar que básicamente la licencia de primera ocupación o utilización tiene por finalidad comprobar que se han cumplido o no las condiciones establecidas en la licencia de obras. (...) En tanto no se escriture no se concederá la licencia de primera utilización, pero ello no supone que el Ayuntamiento pudiera ordenar la inscripción, siendo el ámbito de esta Jurisdicción meramente revisor de la actuación administrativa, y planteándose el debate entre compradores y promotora en el ámbito jurisdiccional civil como se indicaba en la sentencia que se apela.”*

Por otra parte, tanto el artículo 20 de la OMTLU, como los artículos 152 d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y artículo 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales (aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955), vienen siendo interpretados jurídicamente en el sentido de que está vedado en los procedimientos administrativos sobre licencias urbanísticas que la resolución administrativa de otorgamiento o denegación se fundamente en cuestiones de propiedad civil, excluyendo el supuesto de que se encuentren afectados bienes de dominio público. Nuestra jurisprudencia ha venido a entender que se ha destacado de las licencias su carácter reglado (no está, por tanto, sujeta a razones de oportunidad o conveniencia), de manera que el otorgamiento de toda licencia requiere el examen previo de las circunstancias concurrentes y exige, por tanto, un juicio de contraste o valoración por la Administración competente de la legalidad de las mismas, o, en definitiva, de su concordancia con el interés público urbanístico. En otras palabras, y para mayor claridad: la licencia urbanística no es el instrumento adecuado para verificar o controlar situaciones jurídico-privadas, ya que resulta irrelevante quien sea el propietario del bien afectado por la licencia y, asimismo, que se cuente o no con el permiso de éste para la realización de la actuación proyectada. En este sentido, podemos citar la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 3 de octubre de 2002 (JUR 2003\86779):

“QUINTO Desde este punto de vista ha de señalarse que si lo impugnado es la licencia de apertura, los motivos esgrimidos por el recurrente no pueden ser tomados en consideración. Estos motivos serían los siguientes. En primer lugar la inexistencia de autorización de la comunidad de propietarios en cuanto al emplazamiento y salida de humos, consentimiento que al parecer no se ha conseguido, mas como señala la representación del Ayuntamiento de las Rozas de Madrid dicho requisito no es exigible, y por lo tanto no puede entenderse infringido el artículo 71 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre (RCL 1992, 2512y RCL 1993, 246) de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común si con posterioridad se concede la licencia, aun cuando no se haya cumplido con dicho requisito.



SEXTO: Y es que en relación con la exigencia de autorización por parte de terceros como hemos señalado en nuestra sentencia de 18 de diciembre de 2001 (recurso de apelación 186/2000) es en este ámbito donde cobra relevancia la previsión del artículo 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955 (RCL 1956, 85) cuando establece que las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero. Esta regla general encuentra excepción en los supuestos de dominio público, en los que la jurisprudencia admite la procedencia de la denegación de la licencia en los casos en los que, si bien con la mera eficacia prejudicial establecida en el artículo 4 de la Ley de 27 de diciembre de 1956 (RCL 1956, 1890), reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Sólo de modo excepcional se puede, mediante su denegación, defender el dominio público, cuando de modo indubitado conste que la licencia solicitada incide sobre el dominio público.

Estas potestades reconocidas por la jurisprudencia tuvieron su reflejo legal en el artículo 243 apartado 3º del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (RCL 1992, 1468y RCL 1993, 485), precepto hoy derogado que disponía que sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, las Entidades locales podrán denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público. En relación con la titularidad privada, la Jurisprudencia también ha establecido este criterio en relación a la existencia de dudas razonables de la titularidad privada, sobre toda cuando se trata de bienes de naturaleza especial, como por ejemplo los montes vecinales en mano común (Sentencia de 18 de abril de 1998). Mas también hay que tener en cuenta que la denegación de una licencia basada en cuestiones de Derecho de propiedad, introduce cuestiones de naturaleza prejudicial privada en el ámbito de relaciones jurídico públicas cual son las referidas a las licencias para el ejercicio de la autoridad. En el caso presente la Sala entiende que la garantía prevista en el artículo 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, es suficiente a los efectos de Derecho de terceros, dada la naturaleza de las relaciones jurídicas que el presente caso están establecidas entre la solicitante de la licencia y la titular de los elementos comunes. Las relaciones entre solicitante de la licencia y la comunidad de propietarios son ajenas a esta jurisdicción y para la resolución de la cuestión no hace preciso efectuar declaración alguna en relación con la titularidad del elemento por el que ha de evacuarse los humos. Ha de señalarse que si el proyecto contempla la necesidad de servirse de las instalaciones generales del edificio, es evidente que para su desarrollo se precisa la autorización de su titular, si esta no se consigue, ni siquiera tras el auxilio de los Tribunales civiles, no podrá ejecutarse el proyecto, y no será posible conseguir la licencia de funcionamiento necesaria para poner en marcha la actividad. La concesión de la licencia no obliga a que el titular de la licencia conceda dicha autorización, y será en el ámbito de las relaciones jurídico privadas donde ha de resolverse dicha controversia.”

Tercero.- En este concreto supuesto, ya se ha indicado la existencia una escritura pública de fecha 31 de marzo de 2016, de subsanación y complemento de otra de agrupación, segregación y constitución en régimen de subcomunidad, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 21 de Madrid, en fecha 14 de abril de 2016, que es de fecha posterior al otorgamiento de la licencia de implantación de los 66 trasteros en planta sótano 1 con obras de acondicionamiento puntual, de fecha 13 de julio de 2015, en la citada escritura se recoge textualmente **que los distintos departamentos destinados a trastero que surgen del citada constitución de subcomunidad “solo podrán transmitirse por la entidad “ARBOS GRUPO XI, SA Sociedad Unipersonal” a los propietarios de las viviendas sitas en ese mismo edificio, tal a como resulta de la Licencia de Obras que me exhibe y de la cual deduzco testimonio que deajo unido a esta matriz”.**



En consecuencia podemos deducir de la literalidad del texto de la escritura pública, que no es posible colegir el cumplimiento de la condición establecida en la licencia de actividad, ya que ésta sólo recoge que el propietario actual de los trasteros, la entidad “ARBOS GRUPO XI SA Sociedad Unipersonal”, podrá transmitir los trasteros exclusivamente a los propietarios de las viviendas del edificio ya construido, pero no recoge el cumplimiento de la prescripción establecida en la licencia en el momento actual, esto es, no recoge expresamente el uso asociado de los trasteros a cada una de las viviendas relacionadas en la licencia, tal y como recoge la prescripción establecida en el acto de otorgamiento de la licencia de actividad.

CONCLUSIÓN

La comprobación que exige el artículo 7.3.4 a los efectos de considerar como trastero no computable a efectos de edificabilidad se limita a verificar la acreditación de la existencia de un uso asociado del trastero a cada vivienda concreta del inmueble, a través de título suficiente debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, en el concreto supuesto, si bien se ha aportado escritura pública inscrita en el Registro de la propiedad y testimonio de la licencia de actividad y obras otorgada, la literalidad de la escritura pública no permite deducir el cumplimiento de la condición señalada en la licencia, pues alude exclusivamente a la posible transmisión futura de los trasteros a los propietarios de las viviendas del edificio sin establecer de forma indubitada el uso asociado de cada trastero a cada vivienda concreta. En tanto no se cumpla esta prescripción, no podrá entenderse que concurren los presupuestos necesarios para el otorgamiento de la licencia.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (artículos 13 y 14 Decreto de Alcaldesa de fecha 21 de agosto de 2017) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 2 de abril de 2018