

OBSERVACIONES DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, EMPLEO Y COMPETITIVIDAD AL ANTEPROYECTO DE LEY POR EL QUE SE MODIFICA LA LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA EL IMPULSO Y LA REACTIVACIÓN DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

El Consejo de Gobierno, en su sesión de trece de mayo de dos mil veinte, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, adoptó, entre otros, el Acuerdo Declarar la tramitación urgente del anteproyecto de Ley por el que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 del Reglamento de Funcionamiento Interno del Consejo de Gobierno y sus Comisiones, aprobado por Decreto 210/2003, de 16 de octubre, ha sido remitido a la Consejería de Economía, Empleo y Competitividad el citado anteproyecto de Ley, junto a la Memoria de Análisis de Impacto Normativo (MAIN), formulándose al respecto las siguientes observaciones:

Primera.- El artículo 2 bis de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, prescribe que el régimen aplicable a la inexigibilidad de licencias es el establecido con carácter básico en la normativa estatal en la materia y el regulado en capítulo II de la citada Ley. A su vez, su disposición final quinta recoge la aplicación supletoria de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en todo aquello que no esté previsto en los Capítulos II y IV.

Por su parte, el artículo 3 de la Ley 2/2012 señala que *“la ejecución de obras y el ejercicio de la actividad, en el ámbito de aplicación de esta Ley, se iniciarán con la simple presentación de los siguientes documentos:*

a) Declaración responsable, en la que el interesado manifieste que cumple con la legislación vigente; b) Proyecto técnico que en cada caso proceda; c) Liquidación de la tasa, o precio, o contraprestación económica que, en su caso, corresponda”.

El artículo 4 de la Ley *“actos de implantación de actividad o de modificación de una ya existente”, establece que “la implantación de una actividad o la modificación de una ya existente, sin ejecución de obras de clase alguna, se iniciarán con la simple presentación de la declaración responsable, la documentación técnica exigible y la liquidación de la tasa, o precio, o contraprestación económica que, en su caso, corresponda”.*



En relación con otros actos de naturaleza urbanística no contemplados en los artículos anteriores, el artículo 5 de la Ley dispone que “los mismos se iniciarán con su simple comunicación acompañada de la liquidación de la tasa, precio o contraprestación económica que, en su caso, corresponda”.

Con ocasión de la aprobación de la Ley 2/2012 (disposición final primera), se adicionaba una disposición adicional segunda a la Ley 9/2001, con la siguiente redacción:

"Disposición Adicional Segunda. Actuaciones urbanísticas que amparen actividades de comercio minorista y de determinados servicios.

1. El régimen jurídico de las actuaciones urbanísticas que amparen actividades de comercio minorista y de determinados servicios será el previsto en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la aplicación del resto de legislación sectorial aplicable en función de la naturaleza de las actuaciones a realizar y de los inmuebles en los que las mismas se ejecuten.

2. El régimen jurídico de las actuaciones urbanísticas que amparen actividades de comercio minorista y de determinados servicios será el previsto en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la aplicación de lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña, en relación a la colaboración de entidades privadas en el ejercicio de las funciones administrativas de verificación, inspección y control en el ámbito urbanístico”.

En concordancia con ello, la nueva regulación por el anteproyecto de Ley del artículo 155 letra e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid, señala que con carácter particular está sujeto a declaración responsable en materia de urbanismo la realización de obras y el ejercicio de actividades comerciales y servicios sujetos al ámbito de aplicación de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, así como de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid.

Se valora positivamente, como no puede ser de otra forma, la referencia expresa en el anteproyecto al régimen establecido para el sector comercial en la Ley 2/2012, vigente desde hace ya casi ocho años, y que ha sido avalado incluso en vía judicial ya que debe recordarse que el Tribunal Superior de Justicia de Madrid señaló la legalidad del sistema de declaración responsable, en particular en el caso de las obras a realizar por establecimientos comerciales que conlleven proyectos de obras de edificación, tal y como recoge la Ley 2/2012, en las sentencias 338/16 de 27 de abril, Sala de lo Contencioso–Administrativo sección 2ª (Colegio Arquitectos de Madrid contra Ayuntamiento de Madrid); 278/2018, de 11 de abril, Sala de lo Contencioso–



Administrativo sección 2ª (Chelverton S.L contra Ayuntamiento de San Fernando de Henares); y 279/2018, de 11 de abril, Sala de lo Contencioso – Administrativo sección 2ª (Comunidad de Madrid contra Ayuntamiento de San Fernando de Henares)”.

Por otro lado, en el presente anteproyecto de Ley se produce una interdicción a la regla general de las licencias urbanísticas y se reduce expresamente los supuestos numerados de necesidad de licencia, pasando de veintiuno a cinco. Esta reducción de la intervención administrativa es también objeto de valoración positiva por esta Consejería respecto de aquellos supuestos no directamente relacionados con actividades comerciales y de servicios, (ya sujetos a declaración responsable o comunicación previa de forma expresa por las leyes citadas más arriba), pero que puedan, en algunas circunstancias, coadyuvar de manera indirecta al desarrollo de la actividad comercial reduciendo así las cargas administrativas.

Segunda.- La nueva regulación de los artículos 156 y 157 se centra en el contenido, régimen y efectos de las declaraciones responsables urbanísticas. La Ley 2/2012 no recoge una regulación expresa en este punto, por lo que, conforme a su disposición final quinta, se daría una aplicación supletoria de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En este sentido, procediendo al análisis del contenido que se exige de la declaración responsable en el anteproyecto de Ley, se valora positivamente el mismo, y en concreto la referencia que se realiza respecto a la figura del “técnico competente” sin dejarla cerrada a titulación y/o profesión concreta y que agiliza la tramitación de las declaraciones responsables por la variedad de operadores económicos que se pueden acoger a esa competencia, siempre y cuando no sea objeto de interpretaciones restrictivas posteriores con ocasión de la aplicación diaria de la Ley. Así como también se valora positivamente el hecho de que los Ayuntamientos deban incluir en sus ordenanzas municipales modelos normalizados de declaración responsable urbanística que deberán estar a disposición de los interesados, previsión que ya recogía el punto 2 de la disposición adicional tercera de la Ley 2/2012

Tercera.- En relación con el régimen y efectos de la declaración responsable, se señala por el anteproyecto de Ley (modificación del artículo 157.1) la posibilidad, como regla general, de poder iniciar las actuaciones desde el mismo día de la presentación de aquella ante el órgano competente municipal, lo que está en consonancia con la simultaneidad que regulan los artículos 3 y 4 de la ley 2/2012.

Sin embargo, en aquellos casos más concretos de primera ocupación de las edificaciones de nueva planta, de las casas prefabricadas y de los edificios e instalaciones en general, así como en aquellos supuestos de demoliciones de construcciones y edificaciones, prescribe el anteproyecto de Ley que deberá manifestarse tales circunstancias por el interesado con una antelación de un mes, y



que trascurrido el mismo sin contestación se podrá presentar la declaración responsable. Esta espera, si bien es cierto que no produce una incompatibilidad directa con la simultaneidad que otorga la presentación de la declaración responsable los artículos 3 y 4 de la Ley 2/2012 para el comienzo de la actividad (la implantación y ejercicio de una actividad), sí que está supeditando la posibilidad de presentar la declaración responsable a una carga previa temporal. Carga que no recoge la Ley 2/2012, que como se ha dicho es la norma de aplicación respecto a las actuaciones urbanísticas que amparen actividades de comercio minorista y de determinados servicios, con independencia del tipo de obra a realizar. Por lo que en este punto se considera necesario que se recogiese, al menos, una referencia expresa de exclusión de la necesidad de esta manifestación previa en los supuestos de la realización de obras y el ejercicio de actividades comerciales y servicios sujetos al ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, con el fin de una mayor adecuación entre ambas normas.

Cuarta.- Se valoran positivamente los plazos y caducidades que prescribe el anteproyecto de Ley en relación de con los títulos habilitantes de licencias y declaraciones responsables, toda vez que responde a la finalidad de la norma de reactivación de la actividad urbanística.

Quinta.- Finalmente, la modificación del artículo 162 por el anteproyecto de Ley establece que las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación provisional de los respectivos servicios la acreditación del título habilitante urbanístico, y se hace referencia a los supuestos de licencia y declaración responsable, no obstante, se considera necesario una referencia explícita a la comunicación previa respecto de aquellos supuestos en los que se permite la citada figura por la Ley 2/2012, dándose así una adecuación entre ambas normas.

Igualmente, entendemos que debería expresamente indicarse que trascurrido el plazo no podrá seguir prestándose el servicio y que dicha condición deberá quedar contenida en el contrato de suministro.

A estos efectos cabe recordar que en la legislación sectorial eléctrica se considera como suministro especial el “provisional de obras”, vinculado en la vigente Ley del Suelo al permitido durante el plazo de duración de la licencia de obras.

Así mismo, en la legislación sectorial de gas se prevén suministros de gas provisional para realizar pruebas de funcionamiento de la instalación o de los aparatos.

En ambas normativas sectoriales se establece que el suministro a los consumidores sólo podrá suspenderse cuando conste dicha posibilidad en el contrato de suministro, que nunca podrá invocar problemas de orden técnico o económico que lo dificulten, o por causa de fuerza mayor o situaciones de las que se pueda derivar amenaza cierta para la seguridad de las personas o las cosas.



Sexta.- Teniendo en cuenta el objetivo simplificador y reactivador de la actividad económica sugerimos que se valore la oportunidad de incluir también en el régimen de declaración responsable urbanística a las nuevas infraestructuras de redes públicas energéticas necesarias en los procesos urbanizadores, al haberse considerado en el proyecto este régimen de intervención solamente en el caso de reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano.

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

