

OBSERVACIONES 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 REACTIVACIÓN DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA”.

Examinado el 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, así como su memoria de análisis de impacto normativo, se formulan las siguientes observaciones a su contenido:

PRIMERA. - Nueva redacción del artículo 151. “Títulos habilitantes de naturaleza urbanística”.

En cuanto a los actos sometidos a intervención municipal, si bien se abandona la técnica de *numerus clausus* de la vigente Ley 9/2001 (art 151), se estima positivo limitar la tramitación de licencias a un *numerus clausus* de casos, remitiendo el resto al procedimiento de declaración responsable, con la consiguiente simplificación y reducción de trámites administrativos que ello sin duda va a suponer para las entidades locales que solo se tendrán que realizar el control ex post de dichos actos.

- Apartado 1.

En cuanto a la redacción del apartado 1, cabe señalar que según el anteproyecto de ley no todos los actos de transformación, construcción, edificación, uso del suelo, subsuelo y del vuelo requieren de título habilitante según se desprende de los nuevos artículos 160 y 163, lo cual parece en principio contradictorio con la redacción dada en este apartado 1. Se propone, por tanto, indicar la referencia a las excepciones recogidas en tales artículos. De tal forma que el apartado 1 pudiera quedar redactado de la siguiente manera (en negrita la modificación propuesta), si así se estima oportuno:

*“1.Los actos de transformación, construcción, edificación, uso del suelo, subsuelo y del vuelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia urbanística, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, de conformidad con lo establecido en esta ley, **a excepción de las previstas en los artículos 160 y 163 de la presente ley**, y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte”.*

En el anteproyecto se ha eliminado la previsión recogida en el artículo 152.b de la vigente Ley 9/2001, respecto al alcance de la intervención municipal. Se estima conveniente la vigencia del contenido de dicho artículo en la medida que delimita la responsabilidad de los intervinientes en el proceso de control previo (licencias) o ex post (declaraciones responsables) e impide que el Ayuntamiento intervenga en cuestiones técnicas más allá de las urbanísticas.

En este sentido se propone incluir en la nueva redacción del art. 151 el texto del mencionado artículo 152.b vigente y añadir la referencia al vigente artículo 21.2.c) del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, de aplicación supletoria, relativo al control de los aspectos del proyecto relativos a la seguridad de las edificaciones y también a la salubridad y habitabilidad y estética.

SEGUNDA. - Nueva redacción del artículo 153 “Régimen y alcance de las licencias urbanísticas”.

- Apartado 1.

Se propone valorar la procedencia o no de referir en el apartado 1 la aplicabilidad del planeamiento urbanístico en el momento de la resolución excepto en determinadas situaciones de resolución extemporánea, concretamente en aquellas en las que se ha modificado el planeamiento impidiendo lo que



inicialmente era conforme a la ordenación. A este respecto existe jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS 1/2/88, 14/3/88 o 6/2/98) que establece que, si a la entrada en vigor de una nueva ordenación no han transcurrido tres meses a partir de la solicitud de las licencias, será esta nueva normativa la aplicable para resolver tal solicitud; y si hubiese transcurrido ya aquel plazo, procederá la aplicación de la normativa vigente al tiempo de la petición de licencia.

Se puede concluir, por tanto, que salvo que se haya excedido del plazo para entenderlas otorgadas por silencio administrativo, la normativa aplicable a la concesión de las licencias es la vigente al tiempo de su concesión o denegación.

- Apartado 2.

Se propone estudiar la conveniencia de extender la salvedad a todo tipo de bienes inmuebles, no solo los suelos, y aclarar si se refiere a los suelos/bienes patrimoniales de la Administración Pública Municipal o a cualquiera de las ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

TERCERA.- Nueva redacción del artículo 154 “Procedimiento de las licencias urbanísticas”.

- Apartado 2. Subapartado a).

Se considera positivo que no se soliciten documentos que los interesados no están obligados a aportar por encontrarse ya en poder de la Administración actuante o hayan sido elaborados por cualquier otra Administración tal y como se indica en la redacción del nuevo art 156.3 relativo a declaraciones responsables, si bien es plenamente aplicable también a las licencias, en virtud de lo preceptuado en el artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En este sentido, cuando se trate de la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se estima necesario añadir una declaración de haber solicitado al órgano autonómico competente la calificación provisional de las viviendas, adaptando al nuevo marco normativo la previsión recogida en el vigente art 154.1.f. de la Ley 9/2001.

Se ha eliminado la relación de documentación que figuraba en los vigentes artículos 153 y 154, única referencia, aparte del Reglamento de disciplina urbanística de 1978 (de aplicación supletoria), en cuando a documentos técnicos que se deben aportar junto con la solicitud de licencia, a parte del propio proyecto técnico.

En primer lugar, conviene hacer referencia a otros preceptos de la ley 9/2001 que establecen documentos necesarios en el proceso de otorgamiento de licencia para acreditar el cumplimiento de sus propios preceptos, como es el caso del art. 19.3 (compromiso de completar la urbanización y prestación de garantía) y 20.1.b. (prestación de garantía, aceptación de condiciones por la propiedad e inscripción en el registro de la propiedad).

En este mismo sentido, a la vista de que una mayoría de municipios de la Comunidad de Madrid carecen de ordenanzas de tramitación de licencias, y que otra parte tienen ordenanzas de tramitación muy obsoletas, también se estima conveniente introducir una referencia a la normativa sectorial que establece los documentos técnicos exigidos para el otorgamiento de una licencia para la realización de un acto de uso del suelo, construcción o edificación, y a las propias ordenanzas municipales en las que se pudieran exigir la acreditación de determinados requisitos con relación a materias como tráfico rodado o peatonal, residuos domiciliarios, etc.



Por último, se propone incluir la referencia al certificado de colegiación del técnico redactor emitido por el colegio oficial correspondiente, en el caso de no ser necesario el visado colegial por virtud del Real decreto 1000/1020, habida cuenta que es el medio de acreditar el requisito de competencia legal del técnico suscribiente.

De conformidad con lo anterior, se propone una nueva redacción del apartado 2.a, que quedaría redactado de la siguiente manera (en negrita la modificación):

*“a) Las solicitudes de licencia se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, de conformidad con la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto deberá ir visado por el colegio profesional correspondiente en los casos pertinentes conforme a lo establecido en la normativa estatal aplicable. **En caso de no exigirse tal requisito, se aportará certificado de colegiación del técnico redactor emitido por el colegio oficial correspondiente.***

*Así mismo se presentará toda la documentación técnica exigida conforme a la presente ley, la legislación general de ordenación de la edificación, otras legislaciones sectoriales aplicables, u ordenanzas municipales, en materias tales como calidad de la edificación, seguridad y salud en las obras de construcción, gestión de residuos de la construcción, tráfico, etc. Dicha documentación técnica, en caso de no formar parte del proyecto, también deberá estar suscrita por técnico competente y visada por el colegio oficial correspondiente, cuando así venga exigido por la legislación aplicable en materia de visado colegial obligatorio. **En caso de no exigirse tal requisito, se aportará certificado de colegiación del técnico redactor emitido por el colegio oficial correspondiente.***

En caso de la realización de actos de edificación de viviendas protegidas se presentará declaración sobre haber solicitado al órgano autonómico competente de la calificación provisional de las viviendas”.

- Apartado 2. Subapartado b).

Se ha eliminado la referencia establecida en el artículo 152.b de la vigente L 9/2001, con relación a la obligación de solicitud simultánea de informes a los distintos departamentos municipales y Administraciones Públicas afectadas. Respecto a los informes municipales, parece razonable en aras a la simplificación y eficacia administrativa habida cuenta que la existencia de un informe desfavorable implica la necesaria subsanación de un proyecto técnico. Sin embargo, se propone valorar la conveniencia de no suprimir la mención relativa a la solicitud simultánea de informes a otras Administraciones Públicas afectadas, para evitar dilaciones innecesarias en la tramitación.

- Apartado 3.

Considerando que la presentación del proyecto de ejecución es un requisito legalmente exigible para dar comienzo a las obras pero no para la obtención de la licencia municipal, se sugiere valorar la conveniencia o no de establecer la obligación de acompañar a la declaración responsable prevista en este artículo, el citado proyecto de ejecución, o por el contrario, dejar a los Ayuntamientos que dispongan en sus ordenanzas municipales el establecimiento de tal requisito o, por ejemplo, su sustitución por un certificado del colegio oficial correspondiente sobre la existencia de un proyecto de ejecución visado.

CUARTA. - Nueva redacción del artículo 155 “Actos sometidos a declaración responsable urbanística”.



- Apartado d)

Se considera que pudiera llevar a cierta confusión la redacción efectuada en el apartado d) habida cuenta que los actos de parcelación engloban los de división, segregación y agrupación, por virtud de lo preceptuado en el artículo 144 de la vigente Ley 9/2001, que no es objeto de modificación.

Así mismo se considera que no resulta necesaria la salvedad relativa a los actos de parcelación recogidos en un proyecto de reparcelación, y si se mantiene, se sugiere la procedencia de añadir los actos que formen parte de un proyecto de expropiación.

Es por ello, que se propone las siguientes alternativas para la redacción del apartado d), que quedaría redactado de la siguiente manera:

Opción 1

"d) Los actos de parcelación, ya sean de agrupación, segregación o división, de terrenos en cualquier clase de suelo".

Opción 2

"d) Los actos de parcelación, ya sean de agrupación segregación o división, de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación o expropiación debidamente aprobado".

- Apartado j)

Se considera que la nueva redacción pudiera inducir a error, dado que el vuelo sobre construcciones o instalaciones es lo que está por encima del edificio o la construcción. Salvo error, parece que se refiere al vuelo, sin más concreción, que es la propia construcción o instalación. En ese caso, convendría valorar la inclusión del subsuelo.

Se propone una nueva redacción del apartado j), que quedaría redactado de la siguiente manera (la modificación en negrita):

*"j) Los actos de uso del vuelo **del subsuelo, ya sean construcciones o instalaciones en los solares**".*

QUINTA. - Nueva redacción del artículo 156 "Contenido de las declaraciones responsables urbanísticas".

- Apartado 1 subapartado g)

Se considera positivo que no se soliciten documentos que los interesados no están obligados a aportar por encontrarse en poder de la Administración actuante o hayan sido elaborados por cualquier otra Administración, en virtud de lo preceptuado en el artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. No obstante, lo anterior, cuando se trate de la primera ocupación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se estima que debiera incluirse declaración de contar con calificación definitiva emitida por el órgano autonómico competente.

No se ha incluido la documentación que consta en la relación de los artículos 153 y 154, única referencia normativa vigente, aparte del Reglamento de disciplina urbanística de 1978 (de aplicación supletoria), en



cuando a documentos técnicos que se deben aportar junto con la solicitud de licencia, a parte del propio proyecto técnico. En aras a una mayor eficacia en la tramitación se sugiere se estudie la conveniencia de hacer referencia a otros preceptos de la ley 9/2001 que establecen documentos necesarios en el proceso de otorgamiento de licencia, en este caso aplicables a las Declaraciones Responsables, para acreditar el cumplimiento de sus propias previsiones, como es el caso del art 19.3 (compromiso de completar la urbanización y prestación de garantía) y 20.1.b. (prestación de garantía, aceptación de condiciones por la propiedad e inscripción en el registro de la propiedad).

En este mismo sentido a la vista de que una mayoría de municipios de la Comunidad de Madrid carecen de ordenanzas de tramitación de licencias, y que otra parte tienen ordenanzas de tramitación muy obsoletas, también convendría introducir una referencia a la normativa sectorial que establece los documentos técnicos exigidos para el otorgamiento de una licencia, en este caso aplicable a las Declaraciones Responsables, para la realización de un acto de uso del suelo, construcción o edificación, y a las propias ordenanzas municipales en las que se pudieran exigir la acreditación de determinados requisitos con relación a materias como tráfico rodado o peatonal, residuos domiciliarios, etc.

Por último, se estima conveniente incluir la referencia al certificado de colegiación del técnico redactor emitido por el colegio oficial correspondiente, en el caso de no ser necesario el visado colegial por virtud del Real decreto 1000/1020, habida cuenta que es el medio de acreditar el requisito de competencia legal del técnico suscribiente.

Conforme a lo anterior se propone una nueva redacción del apartado 1 subapartado g) que quedaría redactado de la siguiente manera (la modificación en negrita):

*“g) Documentación técnica suscrita por técnico competente y visada cuando así venga exigido por la legislación aplicable. **En caso de no exigirse tal requisito de visado, se aportará certificado de colegiación del técnico redactor emitido por el colegio oficial correspondiente.***

Así mismo se presentará toda la documentación técnica exigida conforme a la presente ley, la legislación general de ordenación de la edificación, otras legislaciones sectoriales aplicables, u ordenanzas municipales, en materias tales como calidad de la edificación, seguridad y salud en las obras de construcción, gestión de residuos de la construcción, tráfico, etc. Dicha documentación técnica, en caso de no formar parte del proyecto, también deberá estar suscrita por técnico competente y visada por el colegio oficial correspondiente, cuando así venga exigido por la legislación aplicable en materia de visado colegial obligatorio. En caso de no exigirse tal requisito, se aportará certificado de colegiación del técnico redactor emitido por el colegio oficial correspondiente.

En el caso de la primera ocupación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se aportará declaración de contar con la calificación definitiva de las viviendas, indicando el número de expediente correspondiente.

SEXTA. - Nueva redacción del artículo 157 “Régimen y efectos de las declaraciones responsables urbanísticas”.

- Apartado 9

Convendría el establecimiento de un plazo vinculante para el control ex post de la administración municipal como garantía de cumplimiento de la legalidad y de los derechos del promotor de la actuación o posibles usuarios o compradores, a partir del cumplimiento de dicho plazo, proceder a la inscripción en el registro de la propiedad (declaración de obra nueva). El establecimiento de una especie de “período ventana” durante



el que se produce el control ex post, en el que no se pueda entender eficaz la declaración responsable, se evitarían así situaciones como la inscripción de una obra nueva terminada, previamente al control ex post de la administración, que resulta a posteriori ser ilegal por no ajustarse al proyecto en virtud del cual se construyó.

SÉPTIMA. - Nueva redacción del artículo 159 “Control de los títulos habilitantes y ejercicio de acciones”.

Se sugiere la conveniencia de la obligación de los Ayuntamientos de publicar periódicamente la relación de declaraciones responsables presentadas para que cualquier interesado en el expediente tenga conocimiento del acto presunto y, con ello, el cómputo para el ejercicio de acciones legales contra el mismo.

OCTAVA. - Nueva redacción del artículo 163 “Actos no sujetos a título habilitantes de naturaleza urbanística promovidos por otras Administraciones Públicas”.

Si bien es práctica común que la tramitación de numerosas actuaciones edificatorias promovidas por la Comunidad de Madrid (y las entidades de derecho público de ella dependientes), por parte de los Ayuntamientos, se realice a través del procedimiento de concesión de licencia urbanística municipal, como si de un particular se tratara, en el art 161 de la vigente Ley 9/2001 se prevé un procedimiento especial para este tipo de actuaciones que podría incluso utilizarse en el caso de actuaciones de vivienda de promoción pública, acondicionamiento (legalización) de garajes, sedes institucionales, etc., como recientemente se ha utilizado por parte de este Organismo Público para la realización de obra de adecuación.

Tradicionalmente las legislaciones urbanísticas han previsto un régimen para este tipo actuaciones, promovidas por otras Administraciones Públicas, diferente a la licencia urbanística “ordinaria”. En este sentido, el artículo 180 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, y los artículos 7 a 9 del Reglamento de disciplina urbanística 1978, establecían un procedimiento similar al que luego se ha recogido en las distintas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas, entre ellas el citado art 161 de la Ley 9/2001 que, en el anteproyecto que nos ocupa, es objeto de modificación, pasando a ser el nuevo artículo 163.

El nuevo artículo 163, que tiene como título “*Actos no sujetos a título habilitantes de naturaleza urbanística promovidos por otras Administraciones Públicas*”, presenta una redacción que podría resultar confusa a la vista del desarrollo del citado precepto. De su encabezamiento parece desprenderse que se aplica sólo a una parte de los actos promovidos por otras Administraciones Públicas, concretamente aquellos no sujetos a títulos habilitantes, que según la nueva redacción no son otros que los recogidos en el nuevo artículo 160. Lo anterior, al menos aparentemente, pudiera resultar contradictorio con la referencia que se hace en el apartado 1 a los nuevos artículos (“de los recogidos en los artículos anteriores”), dado que en dichos artículos anteriores se recogen tanto los actos de uso del suelo, construcción y edificación sujetos a la intervención municipal (nuevo art 152, relativo a licencias, y nuevo art 155, relativo a declaraciones responsables) como los actos que no lo están por no requerir título habilitante para su realización (nuevo art 160). Del conjunto del artículo 163 parece desprenderse que su alcance es el de todos aquellos actos de uso del suelo, construcción y edificación promovidos por otras Administraciones Públicas, los cuales, por el hecho de realizarse en ejecución de políticas públicas, tienen un régimen específico muy diferente al que se somete la realización de los citados actos cuando es un particular quien los realiza.

En este sentido, se propone valorar la exclusión del ámbito de aplicación de este artículo, de los actos recogidos en el nuevo art 160, que como se ha dicho, son aquellos que no requieren de título habilitante por lo que parece que no tendría sentido que sí lo requieran cuando los realiza una Administración Pública.

Se destaca que en la redacción de este nuevo artículo no se ha planteado la problemática de acceso al



Registro de la Propiedad de los actos de construcción de obra nueva terminada, como podría ser el caso de una promoción de vivienda protegida de promoción pública, o de un equipamiento, ejecutados siguiendo el procedimiento de este nuevo artículo 163, tanto en el supuesto de que exista conformidad municipal con el acto pretendido como en el supuesto de que no conste tal conformidad municipal y se autorice el acto por virtud de la aprobación del Gobierno de la Comunidad. Parece no quedar resuelta la problemática que se podría plantear, en sede del Registro de la Propiedad, a la terminación de la obra cuando, junto al certificado administrativo que sustituya la escritura, se exija por el RRPP la correspondiente licencia de primera ocupación.

Para ello se plantea la posibilidad de que se valore la conveniencia de redactar un nuevo apartado en este artículo en el que se establezca un régimen similar al establecido en el nuevo art 157 apartado 9 para el acceso al Registro de la Propiedad de obras ejecutadas en virtud de una Declaración Responsable. El citado art. 157.9 parece dar respuesta a la problemática que podría plantearse con relación a la inscripción de actos de edificación y construcción de obra nueva amparados en una declaración responsable, actual fuente de conflicto no resuelta en aquellos municipios que han previsto, para determinadas obras mayores (de uso comercial y terciario), este régimen de intervención administrativa (la Declaración Responsable) en sus propias ordenanzas municipales, como es el caso del Ayuntamiento de Madrid. Desde hace años existen resoluciones de la Dirección General del Registro y del Notariado, algunas contradictorias, abordando esta problemática que, con el citado precepto, quedaría resuelta.

Así mismo en los apartados 1, 4 y 5 se introduce el término “proyecto urbanístico”, concepto que no está definida en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y pudiera inducir a confusión en la medida que refiere a un concepto demasiado genérico, indeterminado, que puede interpretarse con un alcance distinto al que aquí se pretende. De manera generalizada el término “proyecto urbanístico” se identifica con el concepto de una actuación planificadora, urbana. Por ello, salvo mejor criterio, entendemos que resultaría más adecuado utilizar el término “proyecto de obra (o instalación) pública”, en consonancia con el sentido del nuevo artículo 163 y atendiendo a la terminología empleada en el apartado 6 de este nuevo artículo.

Se entiende que existe cierta indeterminación en cuanto al órgano que debería aprobar el citado “proyecto urbanístico” (o, como se ha dicho, de obra o instalación pública) sobre la base de los motivos de urgencia o interés general, por lo que convendría especificar el órgano competente. En el último Proyecto de Ley de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid, se atribuía una competencia similar al Consejo de Gobierno de la CM (art. 193).

También se sugiere concretar el título habilitante para la primera utilización o uso de las edificaciones, construcciones o instalaciones, aprovechando el hecho de que la recepción se formaliza en un acta de recepción.

Se propone realizar alguna mención al supuesto de la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública por parte de la Administraciones Públicas distintas a la municipal, o entidades de derecho público de ellas dependientes, dado el régimen específico de tramitación de calificación previa a la que están sometidas este tipo de actuaciones. En este sentido, se propone especificar el momento en el que se debe aportar a la Administración Municipal la calificación provisional (en la comunicación al Ayuntamiento prevista en el apartado 2) y, posteriormente, la obtención de la calificación definitiva antes de la recepción de la obra que autoriza para su puesta en funcionamiento, prevista en el apartado 6.

Así mismo se observa, salvo error u omisión, que no se ha previsto comunicación al Ayuntamiento de la recepción de la obra, que habilita para su “puesta en marcha”, por lo que se propone introducir alguna comunicación en este sentido.



Por tanto, se sugieren las siguientes modificaciones al nuevo artículo 163 del Anteproyecto:

-nueva redacción del título: *“Actos de uso del suelo, construcción y edificación promovidos por otras Administraciones Públicas”* en lugar de *“Actos no sujetos a título habilitantes de naturaleza urbanística promovidos por otras Administraciones Públicas”*.

-nueva redacción del apartado 1: *“Los actos **de uso del suelo, construcción y edificación** promovidos por Administraciones Públicas distintas de la municipal o por entidades de derecho público de ellas dependientes y otras entidades locales, y realizados en ejecución de políticas públicas, no estarán sujetos a licencia urbanística siendo título habilitante la aprobación del proyecto **de obra o instalación pública** por el órgano competente en la materia de la Administración Pública de la cual dependa dicha actuación”*.

-nueva redacción del apartado 2: *“La Administración Pública o entidad **de ella dependiente** de la cual dependa el proyecto **de obra o instalación pública** deberá comunicar al Ayuntamiento la documentación acreditativa de dicha aprobación, así como la documentación técnica **descriptiva del acto pretendido, incluido el correspondiente proyecto de obra o instalación pública y la correspondiente calificación provisional, en el supuesto de viviendas con algún régimen de protección pública**, indicando la fecha de comienzo de la actuación, que nunca será inferior a un mes. En los supuestos de urgencia o excepcionalidad, dicho plazo podrá reducirse a quince días hábiles.”*

-nueva redacción del apartado 4: *“En caso de disconformidad expresa la Administración Pública o entidad de derecho público de ella dependiente de la que dependa el proyecto urbanístico adaptará, si es posible, su contenido a la ordenación urbanística aplicable, comunicando las rectificaciones hechas al Ayuntamiento. (...)”*.

-nueva redacción del apartado 5: *“El **Consejo de Gobierno** de la Comunidad de Madrid (...)”*

-nueva redacción del apartado 6: *“Por último, el **acta de recepción** de las obras por la Administración Pública o entidad de derecho público de ella dependiente titular del proyecto **de obra o instalación pública se comunicará al Ayuntamiento** y sustituirá, a todos los efectos, al título habilitante de naturaleza urbanística que requiera el inicio del uso o primera utilización de las edificaciones, construcciones o instalaciones llevadas a cabo. En el caso de actuaciones de promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección pública, no se procederá a efectuar la citada comunicación al Ayuntamiento hasta que no se hubiere obtenido la correspondiente calificación definitiva”*.

-nueva redacción de apartado 7: *“Cuando de conformidad con la legislación estatal fuera preceptivo para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva en construcción, de obra nueva terminada o de parcelación, segregación, división o agrupación de fincas, testimoniar en la escritura el correspondiente acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa, bastará con la aportación de la resolución de la Administración Pública o entidad de derecho público dependiente de la que dependa el Proyecto y, en el caso de obras terminadas, además, el acta de recepción de la obra por parte de la citada Administración Pública”*.

NOVENA. – Nueva redacción de la Disposición Transitoria Única “Régimen transitorio”.

Existe un vacío legal en la actual Ley 9/2001 en cuanto a si deben o no obtener licencia de primera ocupación o utilización los edificios de viviendas promovidos por las Administraciones Públicas o entidades de derecho público de ellas dependientes que hubieran sido recepcionados con carácter previo a la entrada en vigor de la vigente Ley 9/2001, y que estando sometidos a algún régimen de protección pública cuentan con calificación definitiva, considerando que la misma constituye título habilitante suficiente para su primera



ocupación o utilización, en virtud de la interpretación de la legislación en material de vivienda protegida que se encontraba vigente en el momento de la promoción de dichas actuaciones. Este mismo vacío legal se produce en el caso del uso y funcionamiento de los garajes adscritos a tales promociones de vivienda protegida, también amparados por la citada calificación definitiva.

Esta problemática ha sido tratada en el informe emitido por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras (actual Consejería de Vivienda y Administración Local), de fecha 25.04.2019, que se adjunta a la presente como **ANEXO 1**, en el que se aborda el vacío legal existente en el caso de los garajes de promociones de vivienda del IVIMA de los años 80 y 90 (actual Agencia de Vivienda Social) en el ámbito territorial del Ayuntamiento de Madrid (se adjunta como **ANEXO 2** listado de promociones de la AVS en esta situación)

Respecto a la problemática tratada en el citado informe, se considera que puede ser similar a la existente en el caso de promociones de vivienda de otras Administraciones Públicas, como es el caso de las destinadas a colectivos de funcionarios (FCSE) o profesionales, y cuyo alcance sería el conjunto de municipios de la Comunidad de Madrid.

En resumen, la problemática es la siguiente:

1.- La LPO surge en 1989, y antes se concedía la Cedula de Habitabilidad, (creada por la Orden de 16 de marzo de 1937 y establecida por el Decreto de 23 de noviembre de 1940, ambas normas del entonces Ministerio de la Gobernación, estando sujeta al procedimiento regulado por el Decreto 469/1972, de 24 de febrero, del Ministerio de la Vivienda, reformado puntualmente en cuanto a viviendas de protección oficial por el Real Decreto 1320/1979, de 10 de mayo y modificado posteriormente por el Real Decreto 129/1985, de 23 de enero, ambos del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo).

2.- Las promociones construidas por el entonces I.N.V., I.P.P.V. e I.V.I.M.A. hasta los años 90, calificadas definitivamente de V.P.O., (con arreglo al R.D. 1133/1978 de 22 de febrero, sobre actuaciones de remodelación y realojamiento en determinados barrios de Madrid, así como con arreglo a los decretos estatales de Calificación – en su mayoría a Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrollaba el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de Octubre, sobre Política de Vivienda), no disponían o no se encontraban las correspondientes Cédulas de habitabilidad, en virtud del citado Decreto 469/1972 de 24 de febrero, que establecía en su artículo 3º, párrafo tercero, que “están exentas de la exigencia de la Cédula de Habitabilidad, las primeras ocupaciones de viviendas acogidas al Régimen de Viviendas de Protección Oficial”.

Posteriormente en el en el R.D. 1320/1979 de 10 de mayo, se modificó este artículo que quedó como sigue: *“Están exentas de la exigencia de la Cédula de Habitabilidad, las primeras ocupaciones de viviendas acogidas al Régimen de Viviendas de Protección Oficial, así como las segundas y posteriores ocupaciones de las viviendas que, siendo propiedad de los Patronatos de Casas de las Fuerzas de Seguridad del Estado, de casas para Militares y Patronatos de Casas para Funcionarios Públicos, sean cedidas en régimen de alquiler”*.

3. – En este sentido la este Organismo Público ha transmitido al Ayuntamiento de Madrid que mientras estuvo vigente la cedula de habitabilidad (hasta 1989) quedaba perfectamente regulado mediante el otorgamiento de la Calificación definitiva - que era el documento que otorgaba la legalidad y cumplimiento de todos los requisitos de habitabilidad y funcionamiento de esas promociones, incluidos sus garajes- el cumplimiento de todos los requisitos para la entrega y ocupación de esas viviendas y sus garajes.

De hecho las promociones de los entonces I.N.V., I.P.P.V. e I.V.I.M.A. nunca tuvieron cédulas de habitabilidad, bastaba la calificación definitiva.

Tras varios años de cooperación entre este Organismo Público y el Ayuntamiento de Madrid con el fin de dar



una solución a esta problemática, hasta la fecha no se ha resuelto la misma. A lo anterior se añade que este Organismo Público es titular de varias promociones, sobre todo en Palomeras, construidas con posterioridad a 1989 y que tampoco tienen LPO (cuando por esas fechas ya estaba en vigor la LPO), para las que no se aplicarían las previsiones recogidas en los textos normativos expuestos anteriormente, si bien también cuentan con calificación definitiva.

En esta situación de vacío legal, se trataría de introducir una disposición transitoria exima de título habilitante la primera ocupación o utilización de edificios de viviendas promovidos por las Administraciones Públicas o entidades de derecho público de ellas dependientes que hubieran sido recepcionados con carácter previo a la entrada en vigor de la vigente Ley 9/2001, que estando sometidos a algún régimen de protección pública cuenten con calificación definitiva. El mismo régimen de innecesariedad de título habilitante se extendería al uso y funcionamiento de los garajes de los mencionados edificios que se encuentran amparados por la citada calificación definitiva. Todo ello sin perjuicio del título habilitante urbanístico que exijan nuevas actuaciones en dichas promociones, como es el caso de la adaptación de la instalaciones técnicas que pudiera corresponder realizar en virtud de la normativa técnica vigente en cada momento.

Por tanto, se sugiere las siguiente modificación de la Disposición Transitoria Única del Anteproyecto, añadiendo un nuevo apartado 4:

4. No requerirá título habilitante la primera ocupación o utilización de edificios de viviendas promovidos por las Administraciones Públicas o entidades de derecho público de ellas dependientes que hubieran sido recepcionados con carácter previo a la entrada en vigor de la vigente Ley 9/2001, que estando sometidos a algún régimen de protección pública cuenten con calificación definitiva. El mismo régimen de innecesariedad de título habilitante se aplicará al uso y funcionamiento de los garajes de los mencionados edificios, sin perjuicio del título habilitante urbanístico que exija la realización de nuevos actos de construcción o uso sobre los mismos.

En Madrid, a la fecha de la firma

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Gonzalo Ruiz Gálvez

