URBANISMO · EJECUCIÓN DE SENTENCIAS · DIVULGACIÓN JURÍDICA

Cuando el juez pide una licencia que ya no existe

Un auto que confunde declaración responsable con licencia y, de paso, cierra un recurso que la ley deja abierto

Una sentencia firme obliga a una comunidad a abrir una parada de ascensor para un vecino mayor de setenta años. Cuatro años después la obra sigue sin hacerse. No falta dinero ni falta proyecto. Lo que falta, según el juzgado, es una «autorización» municipal que el ordenamiento suprimió hace más de una década. Y para rematar, el auto dice que es firme y que no cabe recurso. Te explico cómo puedes recurrirlo.

JUAN ANTONIO MATEOS MATEOS · *Abogado especializado en Derecho turístico e inmobiliario* · *www.alquilerviviendavacacional.com*

Un caso real

La Audiencia Provincial reconoce a un propietario, mayor de setenta años, el derecho a que su comunidad abra una parada intermedia del ascensor en su local, «siempre que se puedan cumplir las necesarias medidas de seguridad exigidas administrativamente».

El juzgado despacha la ejecución y lo explica bien: el título que hace falta es la declaración responsable, que «habilitaría el comienzo inmediato de las referidas obras sin que tenga que esperarse respuesta por parte del Ayuntamiento», y la licencia no es necesaria. Hasta aquí, impecable.

La comunidad no mueve un papel. El vecino, que no está condenado a nada, hace el trabajo de la deudora: proyecto, informe favorable de Bomberos, informe favorable del Ayuntamiento, declaración responsable con certificado de conformidad de una entidad colaboradora. Lo lleva todo al juzgado.

Y cuatro años después el juzgado le contesta que eso no vale. Que lo que tiene que aportar es «la resolución administrativa que diga que concurren todos los requisitos de seguridad», porque, «aunque lo que exija normativamente sea una declaración responsable, incluso tras ella, la Administración debe emitir la autorización o el permiso para la ejecución de las obras».

Esa frase es el problema. No es una interpretación discutible. Es no saber qué es una declaración responsable.

¿Qué diferencia hay entre una licencia y una declaración responsable?

La licencia es un acto administrativo. El interesado solicita, el Ayuntamiento examina el proyecto y, si se ajusta a la normativa, resuelve autorizar la obra, con sus condiciones y sus plazos. Hasta que no hay resolución, no se puede empezar. Es el control previo de toda la vida, y la ley del suelo de Madrid la define exactamente así[1].

La declaración responsable funciona al revés. El interesado declara, bajo su responsabilidad, que la obra cumple los requisitos y que tiene la documentación que lo acredita. Desde ese mismo día puede empezar. El Ayuntamiento comprueba después y, si ha mentido u omitido algo esencial, le para la obra y le obliga a reponer.

Lo dice la ley del procedimiento administrativo: las declaraciones responsables «permitirán el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección»[2]. Lo repite la ley del suelo de Madrid: la declaración «habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el día de su presentación»[1]. Y lo detalla la ordenanza municipal: con la declaración, la documentación técnica y el justificante de pago, la obra puede empezar; el control es posterior[3].

Por eso no existe un «permiso» después de la declaración responsable. No es que el Ayuntamiento tarde en darlo. Es que no lo da, porque la ley le ha quitado esa función. Pedirlo es pedir un documento que ningún funcionario puede firmar.

¿Cómo se llega a un error así?

No hace falta mala fe. Basta una idea antigua: que ninguna obra se hace sin que el Ayuntamiento la autorice. Fue cierto durante décadas y dejó de serlo cuando la Directiva de Servicios cambió el modelo y el urbanismo autonómico extendió la declaración responsable a casi todas las obras en edificios existentes.

Aquí, además, se lo explicaron. El propio Ayuntamiento, en un informe pedido por oficio del juzgado, dijo que el trámite era la declaración responsable. El mismo juzgado lo había dicho al despachar la ejecución. La parte lo repitió en ocho escritos. El auto no cita un solo artículo de fondo, no nombra el informe de Bomberos ni el certificado de conformidad que tenía delante, y describe lo que pide con puntos suspensivos: «requisitos de seguridad, bomberos, ubicación….».

> *«No es que el Ayuntamiento tarde en dar el permiso: es que no lo da, porque la ley le ha quitado esa función.»*

¿De verdad no cabe recurso?

El auto termina con la fórmula de siempre: la resolución «es firme, no siendo susceptible de recurso alguno». Segundo error, y no pequeño.

Como regla, contra el auto que resuelve una reposición no hay recurso. Pero la ejecución tiene una norma propia que conviene tener a mano. Cuando el tribunal «provea en contradicción con el título ejecutivo», la parte perjudicada puede recurrir en reposición y, si se la desestiman, en apelación[4]. Desde 2011 la ley dice «la parte perjudicada», sin distinguir: también el ejecutante.

¿Hay contradicción con el título? Añadir al fallo una condición que no contiene, cargar al acreedor lo que el fallo pone «a costa de» la comunidad y resolver lo contrario de lo que el mismo juzgado fijó, con firmeza, al despachar la ejecución. Tres veces sí.

La indicación de recursos de un auto es un aviso, y los avisos pueden estar equivocados. Quien se fía y deja pasar los veinte días pierde la apelación. Quien lee la ley la presenta directamente ante la Audiencia, que es quien decide si la admite.

Lo que cuesta

La factura no la paga quien se equivoca. La paga el vecino, que ha tramitado dos veces el título administrativo porque el primero perdió efectos al pasar un año sin que una obra que otros debían hacer pudiera empezar. Y la paga la sentencia, convertida en lo que el Tribunal Constitucional dijo que nunca puede ser una resolución firme: una «mera declaración de intenciones»[5]. El mismo Tribunal ha dicho que el juez que «se aparta sin causa justificada de lo previsto en el fallo de la Sentencia que debe ejecutarse» vulnera el artículo 24 de la Constitución[6]. Exigir un papel que no existe es apartarse del fallo.

Reciclarse no es un reproche

El derecho administrativo está en el temario de la oposición a juez, y la declaración responsable lleva años en él. Volver a repasarlo no es una humillación: es lo que hacemos todos los que ejercemos cada vez que cambia la ley. Lo que no puede pasar es que una sentencia firme de accesibilidad, a favor de una persona mayor, se quede cuatro años sin ejecutar por un documento que el ordenamiento suprimió, y que encima se le diga a la parte que no puede recurrir. Eso no es rigor. Es no haber leído la norma vigente. Dos veces.

NOTAS

1. Artículos 151.2 y 157.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOE-A-2001-18984).
2. Artículo 69.3 y 69.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE-A-2015-10565).
3. Artículos 28, 29, 31 y 32 de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid (BOCM n.º 116, de 17 de mayo de 2022).
4. Artículo 563.1 LEC, redacción de la Ley 37/2011, en relación con los artículos 562.1.2.º, 455.1 y 458 LEC.
5. STC 32/1982, de 7 de junio, FJ 2, y STC 167/1987, de 28 de octubre, FJ 2.
6. STC 152/1990, de 4 de octubre, FJ 3, con cita de las SSTC 118/1986, 167/1987 y 148/1989, entre otras.