

c.u. 39 /2008

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Fuencarral-El Pardo referente a licencia de primera ocupación en transformación de local en vivienda en Trav. Vistas a la Moraleja nº 4.

Con fecha 10 Septiembre 2008 tuvo entrada en la Subdirección General de Régimen Jurídico del Área de Urbanismo y Vivienda consulta urbanística efectuada por el Distrito de Fuencarral-El Pardo relativa a licencia de primera ocupación en transformación de local en vivienda.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- APE 08.07

Licencias

- Solicitud de fecha 5 de enero de 2005, de licencia de obras de acondicionamiento con redistribución interior, sin apertura de huecos y sin afectar a fachada para transformación de local a vivienda.
- Requerimiento de subsanación de deficiencias de 25 de enero de 2005.
- Informe técnico favorable de la sección de Licencias del distrito de Fuencarral-El Pardo, de fecha 16 de marzo de 2006.
- Decreto de concesión de licencia de obras de fecha 21 de junio de 2006.

CONSIDERACIONES

Se plantea en la presente consulta la duda sobre la necesidad de tramitar o no licencia de primera ocupación en relación con una actuación urbanística de transformación de local a vivienda ante la alternativa de entender de aplicación al caso concreto el artículo 59.3 de la vigente Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004 (OMTLU), o el artículo 75.1 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico de 29 de julio de 1997 (OTL).

De acuerdo con los antecedentes remitidos y consultados, consta que la solicitud de la licencia de obras para la transformación de local a vivienda en la Travesía Vistas a la Moraleja nº 4, tiene entrada en el registro del distrito de Fuencarral-El Pardo con fecha 5 de enero de 2005.

La primera cuestión a efectos de determinar cual es el marco normativo que resultará de aplicación a la solicitud de licencia formulada en su día, para poder dilucidar si procede o no la exigencia de licencia de primera ocupación, será definir en qué momento se produjo la entrada en vigor de la OMTLU.

En este sentido la Disposición Final de la OMTLU estableció que: *“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la publicación y entrada en vigor de la ordenanza se producirá de la siguiente forma:*

- a) El acuerdo de aprobación definitiva de la presente ordenanza se comunicará a la Administración del Estado y a la Administración de la Comunidad de Madrid.*
- b) Transcurrido el plazo de quince días desde la recepción de la comunicación, el acuerdo y la ordenanza se publicarán en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.*
- c) La ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.”*

En cumplimiento de lo previsto en esta Disposición Final, se acusó recibo tanto en la Administración General del Estado como en la Comunidad de Madrid de los acuerdos de aprobación del Pleno en fecha 27 de diciembre de 2004, de conformidad con lo dispuesto en la normativa de régimen local, finalizando el plazo de los 15 días el 15 de enero de 2005. No obstante, la publicación de la Ordenanza en el BOCM se produjo el 7 de enero de 2005, esto es antes de que transcurriera el plazo de los 15 días referido.

Ante la circunstancia que se produjo y para evitar confusión a la hora de determinar con exactitud el momento de la entrada en vigor de la OMTLU, conforme con un elemental principio de seguridad jurídica, la Secretaría General del Pleno emitió informe con fecha 14 de enero de 2005, en que se concluyó que la fecha de entrada en vigor de la Ordenanza era el 16 de enero de 2005.

A la vista de lo hasta aquí expuesto se parte, por lo tanto de una solicitud de licencia urbanística que es previa a la entrada en vigor de la OMTLU.

La Disposición Transitoria Primera de la OMTLU establece que *“los expedientes de concesión de licencia que se encuentren en trámite en el momento de entrada en vigor de la presente Ordenanza y no hayan superado los plazos legalmente previstos para dictar resolución, mantendrán su tramitación por el procedimiento vigente en el momento de su iniciación”*.

Dado que en los antecedentes remitidos no consta la formulación de ningún requerimiento de mejora de la solicitud o de aporte de la documentación, cabe entender de acuerdo con lo que establecía el artículo 17.1 de la OTL: *“ A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro del órganos competente para resolver la licencia”*, que con carácter previo a la entrada en vigor de la OMTLU el expediente de solicitud de licencia en cuestión se encontraba en tramitación, encajando por lo tanto en el supuesto de hecho definido en la Disposición Transitoria 1 de la OMTLU.

La conclusión a la que permite llegar la argumentación expuesta no es otra que a la solicitud de licencia de obras para la transformación de local a vivienda le resultó legítimamente de aplicación el régimen jurídico de la OTL de 1997, la cual, tal y como se

ha señalado con anterioridad no exigía licencia de primera ocupación a este tipo de actuación urbanística a diferencia de lo que ocurre ahora con el vigente artículo 59.3 de la OMTLU.

CONCLUSION

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que:

El régimen jurídico de aplicación al expediente objeto de la presente consulta fue el contenido en la anterior Ordenanza de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico de 29 de julio de 1997 (OTL), cuyo artículo 75.1 no contemplaba el requisito de la licencia de primera ocupación para las actuaciones urbanísticas de transformación de local a vivienda.

Madrid, 25 de marzo de 2008