

Ref: c.u. 53/2013

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de Carabanchel en la cual se plantea si, para autorizar la incorporación de un hueco cerrado con bloques de vidrio traslúcido tipo “pavés” en una de la fachadas medianeras de la edificación existente sita en el número 36 de la c/ Mercedes Arteaga, resulta necesario que se acredite la conformidad del propietario de la parcela colindante sobre la que recae el nuevo hueco.

PALABRAS CLAVE: Licencias urbanísticas. Parámetros de la edificación Fachada y cubierta.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM)

Legislación:

- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955 (en adelante RSCL)
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LS CM)
- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (en adelante OMTLU)

Sentencias:

- Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de fecha 16 de septiembre de 1997.
- Sentencias de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo de fechas 25 de febrero de 1991, 27 de noviembre de 1997 y 11 de diciembre de 2000.

CONSIDERACIONES:

En la solicitud de licencia que se tramita en el Distrito de Carabanchel en expediente nº 111/2013/05091, se pretende autorización para la apertura de un hueco cerrado con bloques de vidrio traslucido tipo “pavés” en una de las fachadas medianeras del edificio existente sito en el número 36 de la c/ Mercedes Arteaga, con la finalidad de mejorar las condiciones de iluminación de una de sus viviendas. Ante esta solicitud, el Distrito interesa el criterio de esta Secretaría Permanente al respecto de si, para conceder la licencia urbanística solicitada, es preciso que se acredite la conformidad con la actuación de la propiedad de la parcela colindante, sobre cuyo espacio libre recaerá el hueco pretendido.

La resolución de la cuestión planteada requiere el análisis de dos aspectos diferenciados. Por un lado, debe sentarse el carácter de los huecos cerrados con bloques de vidrio traslúcido y, en función de ese carácter, si se produce una afección significativa sobre las parcelas colindantes cuando se disponen en fachadas medianeras. Por otra parte, si se confirmara la interferencia sobre el derecho de propiedad del predio colindante, cabría determinar si procede requerir la autorización o conformidad de su propietario previamente a la concesión de la licencia.

En cuanto a la naturaleza de un hueco cerrado con bloques de vidrio traslúcido, hay que partir de las propias características constructivas de este material de construcción. Un bloque de vidrio traslucido es, en esencia, una pieza para la ejecución de fábricas, al igual que un ladrillo cerámico o un bloque de hormigón. Salvo por su comportamiento frente a la luz, unos son traslúcidos y los otros opacos, no existe diferencia entre la naturaleza de los muros de fábrica de bloques de vidrio y los de cualquier otro material, hasta el límite de que, más allá del lenguaje puramente coloquial, sería incorrecto hablar de huecos cerrados con bloques de vidrio, puesto que el denominado hueco no sería más que una parte del muro ejecutado con un material distinto al del resto. Desde esta perspectiva, puede afirmarse que una fachada medianera realizada en su totalidad o en parte con bloques de vidrio traslúcido, no produce interferencias sobre el derecho de propiedad de la parcela colindante, por lo que sería innecesaria para su ejecución la conformidad de su propietario, ya que su derecho no se vería afectado.

Confirma la postura expresada la doctrina jurisprudencial de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, nítidamente manifestada en el fundamento de derecho sexto de su Sentencia de 16 de septiembre de 1997, que por la rotundidad y claridad de su razonamiento se transcribe a continuación:

“La jurisprudencia de esta Sala, desde una, ya clásica sentencia, de 17 de febrero de 1968, ha considerado que la utilización de materiales traslúcidos en paredes contiguas no vulnera las prohibiciones que resultan de los artículos invocados. La expresada sentencia tras reconocer que los “avances en la técnica de la construcción facilitan en

la actualidad el levantamiento de fachadas o paredes con materiales mas o menos traslúcidos", "permitiendo el paso de la luz, pero con la misión propia de toda pared, cual es el cerrar el edificio", mantiene que: a) estas técnicas modernas, al no poderse equiparar a la apertura de ventanas ni de huecos, no están comprendidas en los términos literales de los artículos 581 y 582 citados, ni tampoco en su espíritu, pues la utilización de esos materiales no es con fines de luz exclusivamente, sino de ornato o resistencia, que se traduce, en definitiva, en belleza y seguridad del edificio, por lo que este progreso, al no estar comprendido en la regulación del Código civil, sobre estas relaciones de vecindad, constituye una laguna legal, y para resolverla hay que tener en cuenta que la propiedad no puede llegar más allá de lo que el respeto a la del vecino determina, por lo que en la lucha entre dos situaciones vecinales prevalecerá la que se apoye en el interés social si la vida íntima familiar del vecino no se inquieta, por lo que será en cada caso concreto la situación fáctica la determinante de la resolución procedente. b) en la sentencia de primera instancia aceptada por la impugnada se declara que el empleo de ese material traslúcido "pasa a formar parte integrante de la pared como un trozo o porción de la misma a la cual aparece unida, guardando la misma línea y haciendo la misión propia del resto de la pared, consistente en cerrar el edificio", que "impidiendo la visión permite el paso de luz en intensidad limitada, y no permite la inspección o fiscalización del fundo ajeno contiguo", y "ese tipo de construcción, por no consistir precisamente, en la apertura de huecos que gravan el fundo ajeno, no puede entrañar legalmente la adquisición de servidumbre alguna, y en cualquier momento se puede edificar contiguamente a la pared del actor, con uno u otro material", y ante estos hechos, como el progreso y adelanto en las edificaciones está apoyado en el interés de la sociedad, y la intimidad de la vida familiar del recurrente no se inquieta, dadas las características del ladrillo traslúcido empleado, ha de prevalecer el interés social, por lo que, y al no estar el caso contemplado enmarcado en los repetidos artículos 581 y 582, es obligada la desestimación del recurso...De esta doctrina jurisprudencial no se pueden extraer consecuencias contrarias al empleo de materiales traslúcidos en la construcción por circunstancias fácticas complementarias que describe la misma sentencia. En efecto: a) el "ornato" añadido como finalidad a la de la recepción de luminosidad no significa que la opinión sobre la belleza en la forma de emplear los referidos materiales sea cuestión de la incumbencia del órgano judicial o pueda discutirse por la contraparte, sin perjuicio del respeto a las normas urbanísticas que, en todo caso, tienen, si se incumplen, vía propia de impugnación. b) la "resistencia" de la construcción no supone tampoco que los materiales en cuestión actúen como elemento sustentante de la pared o muro, sino simplemente que el paramento esté cerrado en condiciones de regularidad, siendo indiferente a estos fines que la parte o trozo (si no se emplea en su totalidad) de material traslúcido adopte o no la forma de falsos ventanales o que una porción aparezca retranqueada en relación con el paramento. En cualquier caso lo que resulta importante, como cuestión fáctica es que la construcción reúna dos elementos mínimos: 1) que el material traslúcido sea sólido y resistente (es decir, con un índice de fractura que impida su conceptualización como frágil); 2) que, no obstante, permitir el paso de la luz, el material no facilite la visión de formas nítidas sino, en todo caso, de luces y de sombras informes."

Queda sentado, consecuentemente, que la incorporación de bloques de vidrio traslúcido en parte de una fachada medianera no requiere, para su ejecución, de la conformidad del propietario de la parcela colindante, puesto que su derecho no ve afectado significativamente. Pero, aunque así fuera, sería improcedente requerir tal consentimiento para la concesión de la licencia urbanística, puesto que ésta se otorga “salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros”, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y lo recogido en los artículos 152.d de la LS CM y 19.2 de la OMTLU. Lo cual significa que no corresponde al Ayuntamiento controlar a través de la licencia urbanística los posibles problemas de titularidad y las situaciones jurídico-privadas relacionadas con la ejecución de las obras autorizadas, cuya definición, no corresponde a la Administración sino a los Tribunales civiles. Es, exclusivamente, el cumplimiento de la normativa urbanística el que se controla a través de la licencia urbanística y nada se decide en ella sobre relaciones dominicales, ni su concesión genera ningún derecho al titular que éste no ostentara con anterioridad.

En el sentido indicado se ha manifestado la jurisprudencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo en numerosas sentencias, de las cuales, por su interés, se citan a continuación las de 25 de febrero de 1991, 27 de noviembre de 1997 y 11 de diciembre de 2000: “...no corresponde a la Administración controlar a través de la licencia la titularidad dominical del terreno sobre el que se pretende construir. No es la licencia urbanística instrumento adecuado para verificar situaciones jurídico-privadas, cuya definición, por otra parte, no habría de corresponder a la Administración sino a los Tribunales civiles...” (STS 25-2-1991) “...el otorgamiento de la licencia urbanística no supone que se reconozca que el solicitante es propietario del suelo o edificación correspondiente, y que, en consecuencia, nada se decide en ella sobre relaciones dominicales o sobre los problemas civiles que la obra autorizada pueda ocasionar. En consecuencia, al Ayuntamiento le basta con una solicitud de licencia para poder concederla si procede urbanísticamente...” (STS 27-11-1997) “...no corresponde a la Administración al pronunciarse sobre la licencia...dilucidar el alcance de las limitaciones a la propiedad privada derivadas de la existencia de una servidumbre de luces y vista más allá de lo que refleja el expediente administrativo. Es al orden jurisdiccional civil al que corresponde determinar el alcance de tales limitaciones y hacerlas efectivas...no puede reprocharse al acto administrativo...que no contemplara en su integridad las relaciones jurídico-privadas derivadas de una servidumbre de luces y vista y se pronunciara sobre aspectos que se discutían ante los Tribunales Civiles, porque, ni siquiera prejudicialmente, era necesario contemplar tales aspectos cuando el acto de autorización se otorga, como se ha dicho «sin perjuicio de terceros»...” (STS 11-12-2000)

Es, como se ha dicho, solo el cumplimiento de la normativa urbanística la que controla la Administración municipal a través de la licencia urbanística, por ello, exclusivamente procederá requerir que se acredite la conformidad de terceros en la tramitación del expediente administrativo cuando la propia normativa urbanística así lo exija, y en la forma que ésta establezca, como sucede, por ejemplo, en el caso de adosamiento a linderos (artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM)

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, se estima que, para la concesión de la licencia urbanística que se tramita en el Distrito de Carabanchel en expediente nº 111/2013/05091, en la cual se incluye la incorporación de bloques de hormigón traslúcido en la fachada medianera del edificio existente sito en el número 36 de la c/ Mercedes Arteaga, no es procedente solicitar la conformidad de la propiedad de la parcela colindante sobre la que recae la citada fachada, puesto que, por una parte, no afecta a su derecho de propiedad y, por otra más importante, porque las licencias urbanísticas se conceden “salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros”, sin que impliquen pronunciamiento alguno sobre los posibles problemas de titularidad y las situaciones jurídico-privadas relacionadas con la ejecución de las obras que ellas autorizan.

Madrid, 12 de noviembre de 2013.