



Nota jurídica sobre declaraciones responsables y comunicaciones previas en materia urbanística, en especial tras el Decreto Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía

A instancias de la Presidencia y Secretaría de este Consejo Andaluz, la Asesoría Jurídica procede a examinar cómo queda el instituto de la declaración responsable en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante Ley 7/2002) tras la reforma operada por el Decreto Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía (en adelante, Decreto Ley 2/2020).

1.-Novedades sobre declaración responsable en materia urbanística.

El Decreto Ley 2/2020, en su art. 6.4 introduce el art. 169 bis en la Ley 7/2002 (LOUA). Dicho artículo contiene las previsiones sobre la declaración responsable en materia urbanística andaluza. Su ubicación en el texto no es azarosa, sino que está redactado convenientemente después del artículo 169, que establece las previsiones sobre la licencia de obra.

Pues bien, el art. 169 bis está compuesto por cinco apartados, que se analizan a continuación.

El apartado primero, enuncia las actuaciones urbanísticas que a partir de ahora no requerirán una licencia previa sino una declaración responsable:

a) las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación; **b)** las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas; **c)** la ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación; **d)** la primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida; **e)** los cambios de uso en las edificaciones señaladas en el apartado b), o en parte de las mismas, dentro de los permitidos por la ordenación urbanística vigente.

Obsérvese que la primera ocupación o utilización de obras en edificaciones e instalaciones existentes que aumenten ocupación, altura, edificabilidad o número de viviendas no pueden tramitarse por declaraciones responsables, ni sus correspondientes autorizaciones para construir.



2.- Documentación a aportar junto a la declaración responsable.

Como expone el art.69 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común, se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado (en este caso el promotor) en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio (en este caso la edificación o la primera ocupación o utilización), que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Además, ese mismo precepto indica que los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable. En ese sentido, los Ayuntamientos, mientras no se desarrolle en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, son los que en sus Ordenanzas determinan la documentación que debe acompañar a la declaración responsable para una obra o una primera ocupación. Todas las Ordenanzas que se han ido dictando exigen que se presente el Proyecto Técnico correspondiente, que además debe ir visado, pues tiene que corresponderse con un Proyecto de Ejecución, dado que la presentación de la declaración responsable habilita ya directamente para poder edificar.

En el caso de que la declaración responsable se refiera al derecho a la primera ocupación o utilización, dado que la reforma exige que las obras se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación, consideramos que ello conlleva necesariamente que se adjunte el certificado final de obras, igualmente visado, y en cuanto al cumplimiento del destino de la edificación será parte de la una declaración responsable a realizar para lo cual habrá de ser congruente con la licencia de obras o con la declaración responsable para construir presentada.

3.- Comprobación *a posteriori* y responsabilidades-

El segundo apartado del nuevo art.169 bis de la LOUA establece que en caso de que las actuaciones previstas por declaración responsable requieran de “alguna autorización o informe administrativo previo” la declaración responsable deberá presentarse con dicha documentación. Es decir cualquier autorización sectorial o informe preceptivo que dependa de otra Administración Pública debe adjuntarse a la Declaración Responsable.



4.- Comprobación *a posteriori* y responsabilidades-

El tercer apartado del art.169 bis explica los efectos de la declaración responsable, que faculta al interesado para ejecutar la actuación urbanística desde el momento en que la presenta, cumpliéndose los requisitos para la realización de la actividad que se autoriza (incluyendo la documentación a que se refiere el apartado segundo), que puede ser objeto de comprobación posterior.

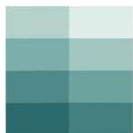
El cuarto apartado del art.169 bis prevé los motivos de revocación de la autorización a que habilita la declaración responsable, que son: a) La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable. b) La no presentación, ante la Administración competente, de la declaración responsable de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimiento de lo declarado. c) La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable. d) El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto. En este caso, si la Administración no adopta las medidas necesarias para el cese del acto o uso en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas, de conformidad con la legislación básica en materia de suelo.

5.- Comunicaciones previas.

En este mismo precepto se recogen las comunicaciones previas, como otro sistema de control de la Administración sobre el ejercicio de algunos derechos. Según el art.69.2 de la Ley 39/2015, se entenderá por comunicación aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho. El quinto apartado del art.169 bis de la LOUA permite y obliga a utilizar la comunicación previa al Ayuntamiento en los siguientes supuestos: “**a)** Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que los titulares quedarán sujetos con carácter solidario a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia; **b)** El inicio de las obras; **c)** Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor”.

6.- Imposibilidad de adquirir autorizaciones contrarias al planeamiento.

El sexto apartado de este nuevo art.169 bis indica, por último, la imposibilidad de adquirir autorización mediante declaración responsable para actuaciones contrarias a la legislación urbanística o al plan urbanístico; además se prevé el mismo régimen de responsabilidades de los actos sin licencias



para aquellos actos sujetos a declaración responsable que se realicen sin su presentación o excediéndose de la misma.

7.- Presentación de declaraciones responsables durante estado de alarma y análisis de la disposición transitoria décima Decreto-Ley 2/2020.

Estas novedades entraron en vigor el día 13 de marzo de 2020, con lo que es posible la presentación de declaraciones responsables en estos momentos y a pesar de las suspensiones que el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 ordena en sus disposiciones adicionales, que sí afecta a la tramitación de licencias. Para ello, se pueden realizar las entregas de declaraciones responsables y, en su caso, de la documentación que deba acompañarlas a través de los registros electrónicos de los Ayuntamientos correspondientes.

A este respecto el Decreto-ley 2/2020, en su disposición transitoria décima, establece un régimen transitorio de aplicación del procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística en tramitación, de cuyo tenor literal extraemos que “la modificación del artículo 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrá ser aplicable, a solicitud del interesado, a aquellos procedimientos de otorgamiento de licencia urbanística que estuvieran en tramitación”. Ello quiere decir que aquellos interesados que ya hayan activado ante el Ayuntamiento la tramitación de una licencia, y se encuentren tras la aprobación del Decreto-Ley 2/2020 en algún supuesto de declaración responsable, podrán solicitar el cambio de régimen de autorización en aplicación de la nueva normativa y, por tanto, beneficiarse de este mecanismo más sencillo de autorización como es el de la presentación de la declaración responsable. En este sentido, es importante volver a subrayar que la Administración comprobará *a posteriori* el cumplimiento de los requisitos, con lo cual es fundamental que el interesado esté seguro de cumplir con las exigencias relativas a la realización de la actividad urbanística de que se trate.

En aras de conclusión es de gran interés atender a esta novedad en la legislación urbanística andaluza porque va a permitir agilizar el régimen de autorizaciones para la realización de determinadas actuaciones urbanísticas en nuestra Comunidad Autónoma.

Asesoría Jurídica del CACO A