

## Tras la publicación de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

# **CAFMadrid pide que se aclare la regulación de la Ley del Suelo en lo que afecta a las Comunidades de Propietarios**

- ✓ *La Ley del Suelo incluye una nueva regulación de la tramitación de las obras más habituales que se suelen efectuar en las Comunidades de Propietarios, como la supresión de barreras arquitectónicas o la instalación de aparatos de aire acondicionado, en las que se sustituye la licencia de obras por una Declaración Responsable.*
- ✓ *“La normativa actual generará incertidumbre ya que deja al arbitrio de los técnicos municipales la ejecución correcta de la obra”, señala Isabel Bajo, presidenta de CAFMadrid.*
- ✓ *CAFMadrid solicita que se aclaren las dudas lo antes posible ya que, aunque el Ayuntamiento tiene un plazo de un año para que se adecúen sus Ordenanzas Municipales, la nueva Ley del Suelo es de obligado cumplimiento desde el pasado 4 de noviembre*

**Madrid, 24 de noviembre de 2020**

Con fecha 15 de octubre, se ha publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid la reforma de la Ley del Suelo que incluye una nueva regulación sobre la tramitación de las obras más habituales que se suelen efectuar en las Comunidades de Propietarios, como las obras de conservación y mantenimiento, la supresión de barreras arquitectónicas o la instalación de aparatos de aire acondicionado.

A partir de ahora, aclara el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) solo será necesario una Declaración Responsable, que deberá contener manifestación expresa de los interesados, bajo su responsabilidad, del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa para realizar una determinada obra, y no una licencia municipal que autoriza el inicio de esta.

Por otra parte, están excluidos de la necesidad de contar con licencia previa, y de presentar Declaración Responsable todas aquellas obras y actuaciones urbanísticas de menor entidad, como el cambio de instalación eléctrica o de gas, la sustitución de alicatados de baños y cocina y el cambio de puertas y ventanas en una sola vivienda o local, entre otros.

CAFMadrid considera que, aunque la tramitación por Declaración Responsable presenta como principal ventaja la reducción de los plazos para llevar a cabo la obra, existe un gran inconveniente: las Declaraciones después pueden ser inspeccionadas por la autoridad competente y decidir que no se han hecho adecuadamente, algo que no ocurriría con la licencia de obra y que manifiesta inseguridad de la normativa.

“La normativa actual es interpretable en muchos aspectos, lo que nos genera incertidumbre”, señala Isabel Bajo, presidenta de CAFMadrid. “La Ley nos facilita la ejecución de las obras de forma inmediata, sin necesidad de esperar a la concesión de una licencia, pero deja en el aire su correcta ejecución ante una inspección futura”, comenta Bajo. “Consideramos que la Ley del Suelo es positiva para desatascar las licencias de primera ocupación en obra nueva, pero no tanto para la reforma o rehabilitación de edificios existentes”, justifica.

Por otro lado, desde CAFMadrid surgen dudas sobre quién firma una Declaración Responsable, si es el presidente de la comunidad de propietarios, como representante legal, o el administrador de fincas, ya que en caso de problemas futuros no queda claro quién asume la responsabilidad. Asimismo, sugiere que todas las peticiones de actuaciones que se presenten deberían estar aprobadas previamente en la junta de propietarios de la comunidad debido a los desacuerdos que conllevan algunas de estas decisiones.

Además, CAFMadrid advierte que en la Declaración Responsable deberá manifestarse que la actuación pretendida no se realiza sobre bienes que dispongan de algún tipo de protección urbanística, cuando en Madrid el 70% de los edificios que se encuentran en el interior del anillo de la M-30 tienen esta catalogación.

En lo que se refiere a la adaptación de las distintas Ordenanzas de tramitación de licencias existentes, los ayuntamientos tienen un plazo de un año para hacerlo, aunque la Ley entró en vigor a los 20 días de su publicación, concretamente el pasado 4 de noviembre, y el consistorio madrileño ya ha dictado una instrucción interna para tramitar la solicitud de obras. Desde CAFMadrid solicitan que todas estas cuestiones se vayan aclarando en próximas fechas, una vez el Ayuntamiento defina los procesos de actuación.

### **Sobre CAFMadrid:**

*CAFMadrid es una corporación de derecho público cuya finalidad es la agrupación de los Administradores de Fincas para asuntos referentes a su profesión y la ordenación y disciplina de la actividad. CAFMadrid vela también por los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas. Asesora presencial y telefónicamente a sus colegiados en 9 áreas de actividad, imparte formación permanente con más de 50 cursos/año on/off, interviene en los procesos de reformas legales y sirve de nexo de unión con la administraciones local y autonómica en esta materia. Además, garantiza y sanciona la calidad del servicio que prestan sus colegiados cuya actividad está cubierta con 3 pólizas de caución, defensa jurídica y responsabilidad civil. Es el colegio más grande de España dentro de su área de actividad. Cuenta con un total de 3.500 colegiados que administran más de 200.000 comunidades de propietarios en el conjunto de la CAM. Según una reciente sentencia del Tribunal Supremo, la denominación Administrador de Fincas queda reservada a los profesionales colegiados.*

[www.cafmadrid.es](http://www.cafmadrid.es) | [www.ciudadycomunidad.cafmadrid.es](http://www.ciudadycomunidad.cafmadrid.es)

### **Para más información:**

GABINETE DE COMUNICACION CAFMadrid  
Juanjo Bueno | Mov. 686 075 492 | Tlf. 915 919 678  
Email. [gabinete.prensa@cafmadrid.es](mailto:gabinete.prensa@cafmadrid.es)

SARACHO&TEAM Comunicación y Marketing Isabel Saracho | Mov.625435804  
Mª José Murillo | Mov.625435853  
Email. [comunicacion@saracho-team.com](mailto:comunicacion@saracho-team.com)

**RRSS:**

[www.youtube.com/cafmadrid](http://www.youtube.com/cafmadrid)

[www.linkedin.com/company/cafmadrid](http://www.linkedin.com/company/cafmadrid)

[www.facebook.com/CAFMadrid1/](http://www.facebook.com/CAFMadrid1/)

@CAFMadrid