



# LA RESPONSABILIDAD DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA DE OBRAS



**ENRIQUE FERNÁNDEZ**  
ARQUITECTO TÉCNICO Y  
ASESOR DE ARQUITECTURA  
DE CAFMADRID

Para efectuar obras o instalaciones en un edificio, hay que solicitar la preceptiva licencia de obras, o bien, comunicar la actuación mediante la presentación de una declaración responsable, teniendo en cuenta aquellos casos que la normativa municipal deja exentos de dicho trámite.

Si bien dicho trámite, en muchas ocasiones, resulta complicado, dada la cantidad de datos que los ayuntamientos requieren sobre el edificio y las actuaciones a realizar, debemos tener en cuenta que, conforme se indica en el art. 9 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, la responsabilidad de la presentación y obtención de la misma recae en el promotor de las obras, es decir, en nuestro caso, en la comunidad de propietarios.

En ambos procedimientos, tanto en la solicitud de licencia, como en la presentación de la declaración responsable, se requiere la presentación bien de un proyecto firmado por un técnico competente (en el primer caso), o bien una memoria técnica firmada por un técnico competente (en el segundo caso). En ambos casos, se deberá justificar el cumplimiento de la normativa de aplicación, en las obras que se pretenden ejecutar.

La presentación de la documentación en cualquiera de los dos procedimientos requiere rellenar unos formularios, los cuales, en muchos casos, solicitan datos que al promotor le resultan de difícil conocimiento. Asimismo, dichos trámites deben realizarse mediante presentación telemática, dado que las comunidades de propietarios están obligadas a este procedimiento. Todo ello implica que la presentación de una licencia conlleve un trabajo complicado para una comunidad o, como normalmente sucede, para el administrador de la finca.

Dado que en cualquiera de los procedimientos debe intervenir un técnico que prepare la documentación técnica adjunta, en muchas ocasiones se solicita a este profesional la presentación de la licencia o declaración responsable, en representación de la comunidad de propietarios. En estos casos, debemos siempre tener en cuenta que la responsabilidad de cara al Ayuntamiento es del promotor de las obras, por lo tanto, de la comunidad.

Es importante tener en cuenta que para que el técnico pueda efectuar la presentación de dichos documentos, este debe disponer de la autorización de la comunidad. Para justificar dicha autorización se deberá aportar el certificado de representación, así como la justificación de nombramiento del firmante, bien sea por el presidente de la comunidad o por el administrador. En el caso de no presentarse dicha representación, la declaración responsable puede declararse “ineficaz” no cumpliendo su objetivo, o bien, puede rechazarse la licencia de obra presentada.

Si bien el Ayuntamiento de Madrid funciona de forma distinta en cada una de las juntas municipales de distrito, en muchas de ellas, en las declaraciones responsables presentadas no efectúan ningún tipo de requerimiento de aporte de documentación, declarando “eficaz” o “ineficaz” la declaración, en el caso de que falte algún documento.

En cualquier caso, se debe tener en cuenta que la responsabilidad de la presentación y obtención de la licencia, recae en el promotor de la obra y que, por tanto, en el caso de actuar a través de un representante, deberá efectuar un seguimiento de la misma hasta su obtención. La ejecución de obras, sin la preceptiva licencia, supone una infracción urbanística.