



CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador
Fincas
Colegiado

Los Administradores de Fincas solicitan al Ayuntamiento de Madrid la fijación de unos criterios objetivos para la concesión o denegación de obras

- *Según el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) una licencia por procedimiento ordinario puede tardar entre 1 y 1,5 años, mientras que, en una declaración responsable, un técnico puede comunicar su ineficacia entre 4 y 8 meses después, una vez ya concluidas las obras.*

Madrid, 5 de marzo de 2024

La Ley 1/2020, por la que se modificó la Ley del Suelo de 2001 de la Comunidad de Madrid, establece que únicamente estarán sujetos a licencia municipal las obras que requieran un proyecto de acuerdo con la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, quedando el resto de las actuaciones sujetas a una Declaración Responsable Urbanística. A través de este documento, el interesado, por ejemplo, la comunidad de propietarios, manifiesta, bajo su responsabilidad, que la actuación urbanística que pretende realizar cumple con los requisitos exigidos en la normativa vigente.

Cuatro años después de este cambio normativo, el **Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid)** constata que una de las trabas que han surgido para ejecutar obras en las comunidades de propietarios es, precisamente, la administrativa.

“Existe una disparidad de criterios en las juntas municipales de distrito y por parte de sus técnicos para la concesión de licencias o declaraciones responsables”, declara **Isabel Bajo, presidenta del CAFMadrid**. “Cada junta municipal tiene unos criterios distintos ante la misma actuación. Pero, además, dentro de las juntas, cada técnico aplica el criterio particular para la concesión del permiso. Por lo tanto, en ningún caso se tiene la certeza de que lo proyectado será conforme con el criterio del técnico municipal que evalúe el expediente, con las consecuencias que esto puede acarrear en las comunidades de propietarios”, manifiesta.

Casi todas las obras de conservación y mantenimiento que se efectúan en las comunidades de propietarios pueden efectuarse por declaración responsable, no requiriendo la licencia por procedimiento ordinario, lo que genera incertidumbre sobre su validez.

“En las declaraciones responsables, el simple hecho de firmar y presentar la documentación en el Ayuntamiento, habilita a las comunidades para efectuar obras de tal calado como la instalación de un ascensor. Sin embargo, la normativa actual es subjetiva ya que, en muchos casos, los técnicos municipales la aplican de forma distinta, debido a las distintas interpretaciones de cada uno de ellos”, argumenta **Enrique Fernández, asesor de Arquitectura del CAFMadrid**. “¿Qué seguridad tenemos firmando una declaración responsable, si el control posterior lo van a realizar otros técnicos con, posiblemente, interpretaciones distintas de la norma? No es posible efectuar una obra de estas características sin tener la seguridad de que está efectuada de acuerdo con los criterios del técnico municipal al que le corresponda el expediente”, argumenta.

En este sentido, si una vez concluida la obra, el técnico valora que no se ha hecho correctamente, la comunidad de propietarios tendrá que devolverla a su estado original, esto es, desinstalar, por ejemplo, el ascensor.

Retraso en las concesiones y denegaciones

Según el CAFMadrid, los plazos de respuesta del Ayuntamiento son muy largos en cualquiera de los trámites a efectuar. Así, una licencia por procedimiento ordinario puede tardar entre 1 y 1,5 años, mientras que, en una declaración responsable, un técnico puede comunicar su ineficacia entre 4 y 8 meses después, una vez ya concluidas las obras. Una consulta urbanística especial (vinculante con la licencia), puede tardar no menos de 6 u 8 meses, y en algunos casos, hasta años.

“Esta situación genera, en el caso de obras por procedimiento ordinario, como puede ser una actuación en la fachada para mejorar la envolvente, una falta de motivación de los promotores para efectuar cualquier tipo de actuación urbanística. Y en el caso de las declaraciones responsables, una incertidumbre total sobre la eficacia de las mismas”, explica Fernández. “Asimismo, el retraso en las consultas que sobre dudas pueden surgir en un proyecto, genera una paralización total del mismo”, añade.

La situación se agrava, dicen desde el CAFMadrid, en el caso de fincas protegidas, donde es necesario la presentación de proyecto, lo que demora la concesión de la licencia y aumenta el coste para las comunidades de propietarios, que pueden llegar a pagar más por el proyecto que por la obra en sí. “Cualquier licencia o declaración responsable que se solicite para actuar en un edificio protegido, requiere el informe favorable de la Comisión de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico (CPPHAN), lo que retrasa mucho la concesión o denegación”, concluye.

El CAFMadrid mantiene que debe tener en cuenta que la ineficacia o denegación de la declaración responsable puede ser por la falta o no conveniencia de cualquier documento de carácter administrativo, como es simplemente la autorización de representación por parte del promotor a la persona que presenta dicha declaración, pudiendo estar la documentación técnica correcta de acuerdo con la Ordenanza. “Debido a la disparidad de criterios de actuación, nos encontramos con juntas municipales que efectúan requerimientos para la subsanación de dichas deficiencias, así como otras juntas municipales que de forma automática declaran su ineficacia, cerrando el expediente”,

concluye.

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 le CAM. Según una reciente sentencia del Tribunal Supremo, la denominación Administrador de Fincas queda reservada a los profesionales colegiados. www.cafmadrid.es | 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

RRSS:

www.youtube.cafmadrid
www.linkedin.com/company/cafmadrid
www.facebook.com/CAFMadrid1/
[@CAFMadrid](#)