

> **NORMATIVA**

Más inspecciones sobre cerramientos sin licencia

En algunos casos, el proceso puede desembocar en demolición. Por J. Bueno

El problema de las construcciones ilegales no es exclusivo de zonas como la Cañada Real, sino que se da también en barrios nobles de Madrid. Por eso, las comunidades de propietarios no son ajenas a las inspecciones y sanciones que los técnicos del Ayuntamiento efectúan principalmente por cerramientos ilegales de terrazas y áticos. «Una labor inspectora que se ha acrecentado en los últimos años, como confirma el notable incremento en el número de casos que llegan a nuestro despacho», afirma Lola Pérez, abogada urbanista de Manga Abogados.

«Acabamos de recibir una notificación de demolición de los cerramientos de terrazas que algunos propietarios realizaron por su cuenta entre los años 2007 y 2008», confirman los vecinos de una comunidad ubicada en la calle de Alcalá. El consistorio dictó en 2010 la orden de demolición de estos cerramientos ilegales y, tras ser llevado el caso por lo contencioso-administrativo, la sentencia es firme desde octu-

bre de este año. «Hemos decidido no recurrir la sentencia, pero tampoco vamos a demoler los cerramientos porque en nuestras escrituras figuran las terrazas como elementos de uso y disfrute privativo», cuenta Carlos, vecino de este edificio. Ahora se iniciará la vía de ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento y a costa de la comunidad de propietarios.

Aunque no existen datos oficiales, la administración tiene sobre la mesa un gran número de expedientes de legalización abiertos, aseguran los expertos consultados. Pero, ¿por qué tantos expedientes de disciplina urbanística? «La causa principal es que el propietario no ha solicitado la licencia de obra correspondiente», dice Pérez. Además, hay que tener en cuenta que sin expediente de legalización tampoco habría sanciones. «Es por ello», añade la abogada, «que, desde el punto de vista urbanístico y recaudador, a los ayuntamientos les interesa velar por el cumplimiento de la normativa».



Terrazas con cerramientos de aluminio en un edificio de viviendas, en Madrid. / EL MUNDO

Las obras ilegales en terrazas y áticos prescriben a los cuatro años desde su finalización. Transcurrido ese plazo, la Administración no puede derribar ni sancionar. No obstante, si es requerido por el Ayuntamiento, «el propietario deberá acreditar el fin de la obra», advierte la abogada.

«Normalmente los expedientes se inician por la denuncia de algún vecino que se queja de los ruidos o humedades que causa una determinada obra», explica Vicente Magro, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante. Ahora bien, cuan-

do el técnico municipal realiza la inspección puede suceder que haya más obras en el edificio sin la preceptiva licencia, por lo que se inician varios expedientes por una única denuncia. Éste es el caso de Enrique, propietario de un ático en el distrito de San Blas. Realizó el cerramiento para ganar metros a una habitación en el año 2007, pero la denuncia de un vecino por otro motivo dio lugar a una inspección en 2009 que aún se encuentra pendiente de resolución en vía judicial.

Pérez señala, además, que algunas comunidades desconocen que

sus estatutos recogen la posibilidad de hacer obras que van en contra de lo establecido en la normativa urbanística. «Pero, sobre todo, debemos destacar aquellos casos en los que es la comunidad la sancionada por haberse realizado la obra en un elemento común, como es la cubierta, aun cuando haya sido ejecutada por un vecino», añade.

Y aunque el cerramiento de terrazas es una decisión que puede ser adoptada en una junta de propietarios, «la comunidad no puede con su autorización convalidar una infracción urbanística», concluye Magro.