



CONSULTA 2021-12-A

¿Qué normativa sectorial se aplica a la regularización de actividades implementadas con licencia de instalación o autorizaciones análogas, pero que no tienen licencia de apertura?

La consulta plantea casos que pueden ser muy diversos pero que básicamente son actividades que se iniciaron a partir de un permiso de instalación o de la autorización municipal del momento, según cual fuera la legislación vigente, y que iniciaron su ejercicio sin completar el iter administrativo que comportaba obtener una licencia de apertura o lo que hoy sería presentar la declaración responsable de inicio y ejercicio de la actividad. Son casos para los que la Ley 7/2013, de 30 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares no aporta una solución expresa en cuanto a su eventual legalización.

Al no haberse procedido a caducar estas autorizaciones, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 13 de la Ley 7/2013, nos encontramos ante actividades que se desarrollan sin título habilitante, si bien lo hacen sobre unas instalaciones que sí la tienen. Por lo tanto, la regularización de estas actividades no afecta a las instalaciones sino a legitimar este ejercicio y que hoy se debería hacer presentando una declaración responsable de inicio y ejercicio de la actividad.

Lo que pide la consulta para estos casos es saber qué quiere decir la Ley cuando habla de la obligación de cumplir con la normativa sectorial «que en cada caso les sea exigible» (art. 43.1). El hecho de tener autorizadas las instalaciones y obras, y sobre todo ahora que la ejecución de estas queda fuera del ámbito de la Ley 7/2013, conlleva que no se puedan tratar como si fueran actividades soportadas por instalaciones ilegales, caso en el que sí que deberían legalizarse (vía urbanismo) adaptándose a la normativa sectorial y urbanística en vigor en el momento de legalizarlas.

En cambio, si el titular ejecutó el proyecto de actividades de acuerdo a la licencia que tuviera en su momento, ahora exigirle que se adapte a todo como si aquel título hubiera caducado supondría entender producida una caducidad



"automática" que no prevé la Ley y que se debería declarar aplicando el artículo 13.

Por esta razón, hay que entender que el ayuntamiento sólo podría exigir la plena adaptación a la normativa sectorial vigente cuando haya declarado la caducidad del título, caso en el que para poder proceder a legalizar la actividad el titular posiblemente tendrá que modificar las instalaciones existentes (vía LUIB) adaptándose a la normativa actual prevista para los casos de edificaciones e instalaciones existentes (es el mismo caso que si hicieran una modificación de las instalaciones en una actividad completamente legal).

En cambio, cuando no se haya declarado la caducidad del título antiguo y el titular presente una DRIA, hay que entender que sólo se le puede exigir adaptarse a la normativa sobrevenida que obligue a todos los efectos esta adaptación a las instalaciones existentes (por ejemplo, una ley que obligara a esta adaptación a todas las actividades en un plazo de X años), ya que al no haberse declarado la caducidad, estas instalaciones se encuentran legitimadas por un título que no ha perdido su eficacia .

Es importante recordar lo dispuesto en el primer inciso de la letra c del artículo 11.6 de la Ley 7/2013 en cuanto a la adaptación de las instalaciones a la normativa vigente, indicando que se debe hacer de acuerdo con "la normativa sectorial en cada caso para las instalaciones existentes». Esto significa que es necesario analizar la normativa sectorial ya que muchas veces prevé un régimen de adaptación para las edificaciones o instalaciones existentes diferente al que se aplica a lo que serían las instalaciones nuevas o incluso exime de la necesidad de adaptarse en determinadas circunstancias que el proyectista debe concretar en cada caso. Un ejemplo de ello es lo que dispone el artículo 2.3 del Código Técnico de la Edificación aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.