



CONSULTA 2020-16-A

¿En qué casos una nueva actividad puede suponer la novación del título habilitante de acuerdo al art. 3 de la Ley?

El art. 3 de la Ley 7/2013, de 30 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Islas Baleares, en relación con el principio de exclusividad, determina que:

Cuando se inicie una nueva actividad que sustituye a una ya existente se producirá una novación de licencia y quedará sin efecto la anterior autorización, la comunicación previa o la declaración responsable de la actividad.

En caso de querer realizar una modificación de la actividad existente se tendrán en cuenta las interacciones entre ésta y la parte modificada.

Como se puede ver, esta norma plantea dos situaciones posibles. Por un lado, una sustitución de una actividad por otra, caso en el que hay una novación del título habilitante; y, por otra parte, la introducción de una nueva actividad sin sustituir la existente, caso en el que no se produce ninguna novación pero sí la necesidad de tener en cuenta las interacciones entre la actividad nueva y la preexistente. En esta último caso nos encontramos ante un caso de modificación de la actividad, que se regula por los artículos 11 y 44.

Hay que tener en cuenta que la novación del título afectará al que corresponda según sea el alcance de la nueva actividad. Es decir, sí la nueva actividad sustituye la anterior sin que sea necesario afectar las instalaciones ni hacer obras (art. 43.2), queda sin efecto la declaración responsable antigua sustituida por la nueva pero no quedan afectados los títulos que legitimaban las instalaciones (la licencia urbanística o el antiguo permiso de instalación o la comunicación previa). Sería el caso de un cambio de actividad comercial (una zapatería que pasa a ser una tienda de ropa) pero que podría no requerir cambios en las instalaciones. Esto es importante por dos motivos: porque no tiene ningún efecto en cuanto a las fechas de las revisiones periódicas, que se mantienen como estaban previstas, y tampoco en cuanto al uso urbanístico, ya que éste viene determinado por la autorización urbanística o título análogo que legitima las obras e instalaciones.



G
O
I
B
/

Tampoco en todos los casos en que se hagan obras o instalaciones para ubicar una nueva actividad se produciría la novación de los títulos que legitiman las obras ya que podría darse el caso de que se tratara de actuaciones de un alcance limitado, por ejemplo de elementos decorativos, obras de escasa entidad o que afecte puntualmente solo a una parte de las instalaciones. Hay que tener en cuenta que en algunos de estos casos las actuaciones ni siquiera requerirían modificar el proyecto de actividades presentado en el ayuntamiento.

Para que realmente sea de aplicación el principio del art. 3 y se produzca la novación de todos los títulos habilitantes existentes, la nueva actividad debe implicar la reforma integral de las instalaciones en el sentido de que éstas son sustituidas por otras o bien hay un cambio en la distribución interior del establecimiento, en sus funcionalidades o la nueva actividad supone un cambio en el perfil del usuario que tenga incidencia en las medidas de seguridad que se requiere adoptar.