



FISCAL DE SALA

DECRETO

Madrid, 11 de julio de 2022.

Uno de los aspectos más preocupantes en materia urbanística en el presente momento son las casas móviles o *mobile homes*. Generalizaciones aparte, lo cierto es que, en el presente momento, y aunque el tema no ha dejado nunca de ser problemático, las *mobile homes* están revolucionando el mercado inmobiliario actual, debido sobre todo a que la tendencia, a causa del Covid, es la búsqueda de espacios al aire libre. Esto ha llevado a que se esté ofreciendo en venta un tipo de vivienda que sale al completo finalizada de fábrica y lista para su instalación en cualquier tipo de espacio abierto. Huelga señalar que se trata de un modelo de negocio de grandes proporciones e ingentes ganancias.

En consecuencia, es frecuente leer en prensa sobre ofertas relacionadas con este tipo de viviendas, en las que, además, se ofrece información en la que se pone de manifiesto sobre la existencia de “un vacío legal” al respecto, dejándole al consumidor la decisión sobre la conveniencia de aprovechar ese vacío legal, según las diferentes notas de prensa analizadas por la Fiscalía.

El tema, como se decía no es nuevo. Ya en el año 2004 un medio de comunicación de ámbito nacional recogía en un suplemento especializado en temas inmobiliarios opiniones de fabricantes y comerciantes de casas prefabricadas favorables a su instalación en terrenos en los que, según se especulaba, no cabe autorizarla. Así: “Si la parcela sobre la que se va a colocar la vivienda es rústica o no urbanizable, no suelen necesitarse licencias municipales. Claro que, en estos casos, las casas se consideran bienes móviles. Por eso, lo que hacemos nosotros es obtener un certificado de movilidad y eso suele ser suficiente para poder instalarla. En estos casos, el comprador debe saber que él tiene que hacerse cargo de los suministros de agua, luz (...) El tipo de viviendas que hacemos nosotros se denomina construcción móvil, es decir, son como caravanas, sólo que en lugar de ruedas, las trasladamos con lo que se conoce como vigas-patín. Lo normal es que estas casas



FISCAL DE SALA

se coloquen en terreno rústico sin necesidad de licencias, aunque siempre conviene informar al Ayuntamiento correspondiente para que esté al tanto”. sin licencias son casas consideradas como bienes muebles móviles”. O esta otra: “En las fincas rústicas lo que se puede colocar sin licencias son casas consideradas como bienes muebles móviles”.

Lo cierto es, sin embargo, que el tema está adquiriendo proporciones difíciles de calibrar en el presente momento, debido a las causas acabadas de poner de manifiesto.

A nuestro parecer, estas opiniones son incompatibles con un recto entendimiento del art. 319 CP, no encontraban apoyo entonces –tampoco hoy– en los pronunciamientos de los órganos de las jurisdicciones de lo contencioso-administrativo y penal.

En el ámbito contencioso-administrativo los tribunales habían puesto reiteradamente de manifiesto que las viviendas prefabricadas están sujetas a licencia urbanística de obras y a posterior control. En esa línea se expresa, por ejemplo, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en su Sentencia nº 764/1996 y en la Sentencia de 7 de febrero de 2000, que atienden a la vocación de permanencia de esas viviendas para someterlas a licencia previa. La segunda de ellas señala que “ello entra dentro de la más absoluta lógica pues la finalidad de la ley es fiscalizar el uso del suelo de conformidad con la naturaleza urbanística del mismo (...) lo que se podría eludir en fraude de ley si en lugar de construir en los mismos, simplemente se instalara en ellos casas o industrias prefabricadas”.

En puridad, ni siquiera ese carácter de permanencia resulta indispensable para que un habitáculo pueda ser calificado de vivienda, a pesar de que en muchas ocasiones los usuarios de casas prefabricadas no las emplazan con las correspondientes conexiones de agua, electricidad, etc. con el único fin de sortear la aplicación de ese criterio de permanencia. Es cierto que el art. 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, alude al carácter permanente de los edificios para definir el proceso de edificación, pero esa exigencia no figura en la Norma 5 del Anexo al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, que dispone de manera más abierta que tendrán la consideración de



FISCAL DE SALA

construcciones los edificios, cualesquiera que sean los elementos con los que estén contruidos, los lugares en los que se hallen emplazados, la clase de suelo en que hayan sido levantados y el uso a que se destinen, incluso cuando por la forma de su construcción sean perfectamente transportables. En definitiva, una edificación sería toda obra o construcción destinada a albergar personas, bien para servir de morada permanente o transitoria o para otros fines, como, por ejemplo, de centro lúdico (así, Auto de la Audiencia Provincial de Córdoba de 27 de febrero de 2003).

En cualquier caso, los tribunales han rechazado la equiparación entre vivienda prefabricada y caravana. Resulta clarificadora la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Valencia (RJCA 1999/2823) al señalar: “lo que el recurrente dice ser una caravana supera este concepto, tanto por sus dimensiones (plataforma de hormigón de 120 metros cuadrados), como por su propio carácter, al estar formada por dos estructuras complementarias en forma de vivienda prefabricada...”. En el mismo sentido se pronuncia la Sentencia nº 703/1997 del Tribunal Superior de Justicia de Asturias respecto a la instalación de un “móvil-hall”. Es coherente con esa posición la tendencia jurisprudencial que considera que toda estructura habitacional requiere licencia con independencia de su sistema de fijación, siendo ejemplos de ello la Sentencia nº 721/1997 del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (RJCA 1997/2329), relativa a un habitáculo fijado mediante pernos, y la Sentencia del Tribunal Superior de Canarias (JUR 2002/159716) relativa a una estructura fijada mediante tornillos.

En lo que se refiere a los pronunciamientos recaídos en este periodo en la jurisdicción penal, cabe citar la Sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén de 17 de junio de 2002 y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 15 de junio de 2004, ambas relativas a construcciones de madera, que son la más clara expresión del habitáculo prefabricado, y en las que los órganos judiciales consideraron que dichas estructuras eran construcciones a los efectos del art. 319.1 CP. La segunda de esas sentencias señala: “...se aprecia que la edificación tiene una suficiente entidad que no puede considerarse que sea de carácter móvil, aunque sea desmontable. De hecho, cualquier construcción, incluso la realizada con ladrillo o con piedra, es perfectamente desmontable, derruible, pero no por ello deja de ser una construcción”.



FISCAL DE SALA

Los tribunales penales han seguido ahondando en ese criterio con posterioridad y consideran la vocación de permanencia como el elemento determinante para poder integrar en el tipo penal del art. 319 CP determinadas instalaciones de naturaleza controvertida. Sirvan de muestra algunas resoluciones de la Audiencia Provincial de Sevilla: así, las Sentencias de 16 de abril de 2015, 9 de junio de 2015, 14 de octubre de 2015 y 9 de diciembre de 2015 detectan esa vocación de permanencia en una cabaña asentada sobre postes de madera, en módulos prefabricados asentados por vigas o bloques de hormigón y en una nave hecha con bloques de hormigón. La Sentencia de 13 de enero de 2016, respecto a una edificación prefabricada cimentada sobre vigas, advierte: “no estamos sino ante un nuevo intento de burlar la ley para atentar contra la ordenación del territorio, como antes fueron las casitas de madera o las prefabricadas, con la secreta esperanza de quienes así actúan de acabar teniendo una segunda (y veces primera) residencia a bajo coste sobre terreno no urbanizable”. Y la Sentencia de 3 de febrero de 2017, en relación con un módulo prefabricado con desagües, enganches y canalizaciones advierte: “la experiencia nos enseña que el montaje de estas casetas o módulos de obra no responde al fin transitorio que les sería propio (...) sino la de acabar transformándose en espacios habitables. En el mismo sentido se pronuncia la Sentencia de 7 de junio de 2018 aunque el módulo prefabricado carezca de anclajes, suministros y desagüe, advirtiendo que es “incierto que se requiera el destino de la edificación a habitación para integrar el tipo”. Por último, la Sentencia de 18 de julio de 2018, con cita de la Sentencia nº 325/13 de 17 de septiembre, en relación con una casa móvil insiste: “lo importante es la vocación de permanencia que es lo que de por sí atenta esencialmente contra la naturaleza del suelo sobre el que se construyó, suelo no urbanizable, según las normas urbanísticas municipales. (...) y no empece a esa catalogación que el módulo o cabaña sea desmontable (...), pues también han resultado desinstalables, piedra a piedra, grandes inmuebles cuya condición de edificación nadie discutiría”.

En esa misma línea, el propio Tribunal Supremo ha considerado que las mismas constituyen construcciones a los efectos del art. 319.1 CP en las Sentencias



FISCAL DE SALA

816/2014, de 24 de noviembre (Jorge Barreiro), y 586/2017, de 20 de julio (Sánchez Melgar).

Siendo la realidad normativa la expuesta, así como la jurisprudencia la acabada de citar y no existiendo ningún pretendido “vacío legal”, es por lo que se interesa de las Ilmas/os Sras/es Fiscales Especialistas y Delegados de Medio Ambiente y Urbanismo, que en aras a las necesarias pautas de unificación de criterios marcadas por el artículo 124 de la CE., se ajusten a lo dicho a los efectos del uso de la acción penal y la previa y correspondiente investigación.

Lo manda y firma,

El Fiscal de Sala

Fdo.: Antonio Vercher Noguera