Las casas móviles requieren de licencia urbanística

El **Tribunal Supremo** ha establecido **doctrina**, en su sentencia de 5 de diciembre de 2.024, al indicar que las denominadas casas móviles requieren de una licencia urbanística por uso de suelo porque **son asimilables a las casas prefabricadas y no a los remolques.**

Concluyendo que el diseño de este tipo de viviendas es incompatible con su utilización habitual como vehículo remolcable, y no pueden ser comparables con las autocaravanas o los remolques. Su asimilación debe hacerse con las casas prefabricadas.

Así el Tribunal Supremo ha establecido que la exigencia de una licencia urbanística para este tipo de casa móviles se justifica en una razón imperiosa de interés general como es la protección del medio ambiente y el entorno urbano.

Y las normas urbanísticas aplicables en cada caso serán las que legitimen la instalación de las casas móviles, sin que pueda quedar amparada dicha instalación, cundo se trate de un camping, en la licencia de actividad que se haya podido obtener previamente; si no que se ha de obtener licencia urbanística para tal fin.

Ya que la licencia de actividad no tiene por función realizar un control urbanístico de los usos del suelo, sino procurar que la actividad se desarrollase sin causar molestias o perjuicios a su entorno.

A más a más, y para el caso concreto analizado en la STS, lo que se pretendía con fraude de ley era transformar el negocio de camping en una instalación fija asimilable al resort; dotando a las parcelas de servicios de agua, electricidad y desagüe para colocar sobre ellas las casas móviles. Y el Tribunal Supremo asegura que dicha pretensión en unos terrenos existentes en zona no urbanizable implica un uso del suelo que exige autorización urbanística en los términos fijados en la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En ningún caso dicha transformación puede quedar amparada en la licencia de actividad obtenida para un camping.

Todo ello al ser de aplicación el artículo 11.4.c) del RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y que no ofrece duda a la Sala que no es correcta su asimilación a los remolques, pues el diseño de las casas móviles es incompatible con su utilización habitual como vehículo remolcable, aunque puntualmente puedan serlo, ya que han sido ideadas y creadas para proporcionar casa, hogar, a una persona o grupo de personas, bien de forma temporal o bien de forma permanente, sin perjuicio de que conserven una vez instaladas ciertas aptitudes para la movilidad, por lo que concluyen que su asimilación debe hacerse con la casa prefabricada y no con el remolque.

Y si la asimilación se hace con las casas prefabricadas ninguna duda ofrece la exigencia de autorización administrativa, conforme con la legislación de ordenación territorial y urbanística, que impone dicha autorización para la ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

Como asimismo, indicó el Tribunal Superior de Cataluña, en su sentencia de 10 de junio de 2.022, y ahora ratificada por el Tribunal Supremo; puesto que la instalación o permanencia en un camping de una casa móvil constituye un uso del suelo, queda sujeta a licencia urbanística previa; indicando que la instalación de casas prefabricadas e instalaciones similares, sean provisionales o permanentes, están sujetas a licencia

urbanística. La legislación realiza una relación enunciativa de supuestos de uso del suelo sujetos a licencia urbanística, como las casas prefabricadas o instalaciones similares, ya sean fijas o permanentes; siendo evidente que el hecho de que las casas móviles dispongan de ruedas no altera el hecho de que su ocupación de terreno en un camping comporta un uso del suelo que está sujeto a licencia urbanística previa.

Una casa móvil tenga ruedas o no y sea fácilmente movible o no, es una estructura prefabricada que se utiliza para vivienda, normalmente provisional, que ocupa un determinado terreno y que conlleva un uso del suelo que ocupa. En este sentido se manifiesta la Sentencia objeto de este recurso de apelación.

Por todo lo cual, aun siendo móvil, se halla por sus características y acondicionamiento destinados a permanecer fijos en el terreno, al objeto de proporcionar a sus usuarios un alojamiento estable, aun cuando no sea continuado; y será necesario la licencia urbanística determinada.

Salvo mejor opinión en Derecho.

Bufete Díaz-Arias
bufediar@diazarias.com