

Pérez-Llorca

Newsletter
Urbanismo



01 / 2020

Copyright © 2020 Pérez-Llorca.
Todos los derechos reservados.
Esta comunicación es una selección
de doctrina y normativa que se ha
considerado relevante sobre los temas
de referencia durante el período
especificado. La información de esta
página no constituye asesoramiento
jurídico en ningún campo de nuestra
actuación profesional.

Índice

Proyectos urbanísticos

4 Valencia. Plan de Actuación Integrada de Benimaclet: paralización o reactivación definitiva

Clara Carazo Núñez

Novedades legislativas

6 Cantabria. Regulación de las viviendas de uso turístico

Maria Ángeles Alastuey Sánchez

Novedades jurisprudenciales

8 Extremadura. Sentencia del Tribunal Constitucional sobre el complejo “Marina Isla de Valdecañas”

José del Saz-Orozco Monsalve

11 Madrid. Sentencia del Tribunal Supremo que confirma la nulidad del Decreto sobre los artículos 8.1.22, 8.1.23, y 8.1.28, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

Beatriz Álvarez Mallo

13 Andalucía. Sentencia del Tribunal Supremo respecto al plazo para el ejercicio de la acción pública urbanística

Ane Basterretxea Dañobeitia

VALENCIA. PLAN DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE BENIMACLET: PARALIZACIÓN O REACTIVACIÓN DEFINITIVA

Clara Carazo Núñez · Abogada

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1988 (“PGOU”) delimitó el Sector de Suelo Urbanizable Programado PRR – 4 Benimaclet con el fin de promover su ejecución mediante un Plan de Actuación Integrada (el “PAI de Benimaclet”).

Este PAI de Benimaclet se proyecta sobre 269.000 metros cuadrados de terreno que, en la actualidad, están destinados a aparcamientos improvisados por los vecinos del área (alrededor de 18.000 metros cuadrados) o huertos urbanos (aproximadamente 15.000 metros cuadrados), entre otros.

Tras la reclasificación de suelo rústico a urbanizable llevada a cabo por el PGOU en el año 1988, el Ayuntamiento de Valencia adjudicó en 1992 la condición de Agente Urbanizador del PAI de Benimaclet a una de las principales sociedades propietarias de los terrenos incluidos en el mismo en aquel momento.

Tras numerosos cambios en la estructura de la propiedad, el propietario mayoritario del área desde 2017 – propietario de alrededor de 40% de los terrenos del PAI de Benimaclet – presentó en 2018 un proyecto integral participativo para impulsar el desarrollo urbanístico del mismo.

El proyecto preveía destinar un 82% a usos públicos y el 18% restante a usos terciario y residencial – 49.478 m² –. Se proyectaban unas 1.345 viviendas, de las cuales 404 estarían destinadas a viviendas de protección oficial.

Recientemente, el propietario mayoritario del sector ha conseguido apoyos que superan el 51% de la superficie del PAI de Benimaclet, lo que permite, de conformidad con la normativa autonómica, la constitución de una Agrupación de Interés Urbanístico y el otorgamiento, en su caso, de la condición de Agente Urbanizador para el desarrollo del sector.

La tramitación del proceso urbanístico para el otorgamiento de la condición de Agente Urbanizador coincide con la presentación en diciembre de 2019 de un informe elaborado por profesores de la Universidad de Valencia y de la Universidad Politécnica de Valencia relativo al coste que supondría la reclasificación de los terrenos del PAI de Benimaclet a suelo rústico.

Según las conclusiones de dicho informe, encargado por la asociación de vecinos y la plataforma ‘Cuidem Benimaclet’, la reclasificación del PAI de Benimaclet a suelo rústico conllevaría un coste para el Ayuntamiento en torno a 11,4 millones de euros, en concepto de indemnización a los propietarios expropiados para la construcción de la Ronda Norte, que cedieron gratuitamente a la Administración los suelos dotacionales, a cambio de una reserva de aprovechamiento en el PAI de Benimaclet.

A la luz de las conclusiones de dicho informe, las agrupaciones de vecinos de la zona han venido exigiendo al Ayuntamiento de Valencia la paralización del desarrollo urbanístico y su reclasificación a suelo rústico.

Pérez-Llorca

Ante esta situación, el Ayuntamiento deberá decidir si continúa la tramitación para el desarrollo urbanístico del PAI de Benimaclet, con la consiguiente constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico y la adjudicación de Agente Urbanizador, o si, por el contrario, adopta las conclusiones del informe presentado en diciembre, lo que conllevaría la reclasificación a suelo rústico de los terrenos afectados por dicho PAI.

CANTABRIA. REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

M^a Ángeles Alastuey Sánchez · Abogada

El 10 de diciembre de 2019 se publicó en el Boletín Oficial de Cantabria número 236 (el “BOC”) el Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, (el “Decreto 225/2019”). La norma entrará en vigor transcurridos tres (3) meses desde dicha publicación en el BOC, esto es, el próximo 10 de marzo de 2020.

El Decreto 225/2019 viene a ampliar la tipología del alojamiento turístico, en relación con aquellas viviendas, ubicadas en suelo con uso residencial, que son alquiladas por sus propietarios completas o por habitaciones, de forma temporal (i.e. por un periodo de tiempo que no implique cambio de residencia por parte de la persona usuaria) y con fines turísticos, a cambio un precio determinado (las “Viviendas de Uso Turístico” o las “VUT”).

Por tanto, quedan excluidas del ámbito de aplicación del Decreto 225/2019 las viviendas que tengan la calificación de protegidas y que deban destinarse a domicilio habitual y permanente de sus propietarios, así como el resto de alojamientos turísticos (establecimientos hoteleros, extrahoteleros, alojamientos en el medio rural, albergues turísticos y campamentos de turismo), que se rigen por su normativa específica.

A diferencia del resto de alojamientos turísticos tradicionales, al tratarse de un alquiler entre particulares en el nuevo marco de economía colaborativa, las VUT no han sido construidas o adquiridas específicamente para un ejercicio profesional. Por ello, entre los objetivos de la nueva norma, resulta de vital importancia establecer unas condiciones mínimas que garanticen el orden público y seguridad ciudadana, para la correcta convivencia entre los turistas y los residentes; así como para protección para los usuarios y la salud pública, de forma que las VUT cumplan con los requisitos mínimos de habitabilidad y salubridad.

Del mismo modo, la regulación establecida por el Decreto 225/2019 pretende luchar contra la clandestinidad de las VUT actualmente ofertadas, con la consiguiente competencia desleal que generan a la tradicional oferta turística reglada, mediante el establecimiento de un censo de las mismas.

Sentado lo anterior, cabe destacar los principales requisitos, así como obligaciones para titulares y usuarios, que regula el Decreto 225/2019 para el cumplimiento de los citados fines de la norma:

- (i) Se establecen dos modalidades de VUT: (a) las VUT de cesión completa (que no permite el alquiler por estancias); y (b) las VUT de cesión compartida (que se cede temporalmente por habitaciones, amuebladas y equipadas en condiciones de inmediata utilización, con derecho de uso del baño o baños. En esta última modalidad el propietario deberá residir en la vivienda).
- (ii) Con antelación al inicio de la actividad, el titular de la VUT deberá presentar ante la Dirección General competente en materia de Turismo la preceptiva declaración responsable de apertura conforme al modelo recogido en el Anexo I del Decreto 225/2019 (la “**Declaración Responsable**”). Dicha Declaración Responsable se referirá expresamente al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. Disponer de un extintor por planta, instalado en lugar visible y de fácil acceso.
 - b. Disponer de título jurídico suficiente, acreditativo de la propiedad de la vivienda.
 - c. Disponer de cédula de habitabilidad.
 - d. En el caso de viviendas ubicadas en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, declaración acerca de que los estatutos o acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios no prohíben ni establecen restricciones del uso del inmueble al destino de la vivienda de uso turístico.
 - e. Declaración responsable acerca de que la vivienda no está calificada como protegida.
- (iii) Entre las obligaciones reguladas por el Decreto 225/2019 para los titulares de las VUT, destacamos, entre otras, las siguientes:
- a. Comunicar por escrito ante la Dirección competente en materia de turismo cualquier modificación que afecte a los datos o manifestaciones presentados al inicio de la actividad.
 - b. Exhibir la placa identificativa de la VUT en el exterior de la puerta de acceso de la misma, conforme al modelo regulado.
 - c. Disponer de hojas oficiales de reclamación de la Dirección General competente en materia de turismo, que deben estar a disposición de los usuarios en un lugar adecuado dentro de la VUT.
 - d. Prestar el servicio de alojamiento con los muebles y enseres necesarios para su uso inmediato y ofrecer la VUT en perfectas condiciones de limpieza, higiene y preparación en el momento de ser ocupada por los usuarios, debiendo efectuarse una limpieza general de la vivienda y cambio de lencería por cada nueva estancia.
 - e. Abonar la tasa por la emisión de informe de inspección y control de la Declaración Responsable.
 - f. A los efectos de normas de uso, se informará a los usuarios de las VUT sobre el régimen de funcionamiento de las instalaciones comunes del bloque o urbanización, entregándosele las llaves, tarjetas o pases que, en su caso, correspondan.

Por último, cabe destacar que el espíritu del Decreto 225/2019 es el establecimiento de un procedimiento ágil para el desarrollo de la actividad de las VUT, mediante la presentación de la Declaración Responsable, de la cual la propia Dirección General competente en materia de Turismo da traslado al Ayuntamiento del municipio en el que se ubique la VUT, a los efectos oportunos. En todo caso, se ha de tener en cuenta que la propia norma prevé que la presentación de dicha Declaración Responsable *“no exime del deber de obtener las autorizaciones administrativas que resulten preceptivas para la apertura y funcionamiento de la vivienda, así como de cumplir los requisitos exigidos en otra normativa, especialmente, sobre protección de la seguridad ciudadana”*.

A tal efecto, la normativa urbanística y las ordenanzas de apertura de actividades de cada municipio en Cantabria pueden regular condiciones/títulos administrativos adicionales, cuyo cumplimiento ha de ser igualmente acreditado, para que el alquiler de las VUT se realice al amparo de todos los requisitos legales que resulten de aplicación.

EXTREMADURA. SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL SOBRE EL COMPLEJO “MARINA ISLA DE VALDECAÑAS”

José del Saz-Orozco Monsalve · Abogado

El pasado 19 de diciembre de 2019 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Sentencia 134/2019, de 13 de noviembre de 2019, del Tribunal Constitucional (la “**Sentencia**”), último acontecimiento de una larga sucesión de hitos administrativos, judiciales y legislativos en relación con la conocida urbanización "Marina Isla de Valdecañas", ubicada en una isla del embalse de Valdecañas (provincia de Cáceres) y con una superficie de 135Ha.

En particular, como se expondrá más adelante, esta Sentencia deja sin cobertura jurídica a dicha urbanización que, tras más de 12 años de controversias, podría terminar siendo demolida. En este sentido, a continuación se expondrán brevemente los principales antecedentes ocurridos en relación con dicha urbanización y que finalmente han conducido hasta la reciente Sentencia.

1. Antecedentes

Los principales hitos que han tenido lugar en relación con la urbanización "Marina Isla de Valdecañas" pueden resumirse de la siguiente manera:

- (i) Aprobación del Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura 55/2007, de 10 de abril, por el que se aprobó definitivamente el Proyecto de Interés Regional (“**PIR**”) “*complejo turístico, de salud, paisajístico y de servicios Marina Isla de Valdecañas*”.
- (ii) La Asociación para la Defensa de la Naturaleza y los Recursos de Extremadura interpuso recurso contencioso-administrativo contra el PIR, alegando, principalmente, que el mismo supondría un grave daño medioambiental para una zona protegida.
- (iii) Sentencia 195/2011, de 9 de marzo, del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura (la “**Sentencia del TSJE**”), que declaró la nulidad del PIR por no justificarse adecuadamente su interés social y la utilidad pública, además de afectar a terrenos integrados en la Red Natura 2000 y clasificados como suelo no urbanizable de especial protección.

Esta sentencia del TSJE ordenó la reposición de los terrenos a la situación anterior a la aprobación del PIR.

- (iv) Aprobación de la Ley 9/2011, de 29 de marzo, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (la “**Ley 15/2001**” y la “**Ley 9/2011**”).

Esta Ley tenía como principal objeto la modificación del artículo 11.3.1, apartado b) de la citada Ley 15/2001, incorporando el párrafo segundo: “[l]a mera inclusión de unos terrenos en la red ecológica Natura 2000 no determinará, por sí sola, su clasificación como suelo no urbanizable, pudiendo ser objeto de una transformación urbanística compatible con la preservación de los valores ambientales necesarios para garantizar la integridad del área, y comprendiendo únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que expresamente se autoricen en el correspondiente procedimiento de evaluación ambiental”.

Asimismo, la disposición adicional única de la Ley 9/2011 permitió la homologación del PIR a los efectos de la nueva redacción del artículo 11.3.1, apartado b).

- (v) En este sentido, la homologación del PIR fue aprobada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de 28 de julio de 2011, que declaró que el PIR era acorde a la nueva redacción de la Ley 15/2001.
- (vi) Sentencia, de 29 de enero de 2014, del Tribunal Supremo, que confirmó la Sentencia del TSJE.

En este sentido, el Tribunal Supremo señaló que la afección de los terrenos a la Red Natura 2000 conlleva necesariamente su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección, no siendo por tanto posible su urbanización, en contra de lo que alegaron la Asamblea y la Junta de Extremadura, así como la entidad promotora y las comunidades de propietarios del complejo de la Isla de Valdecañas.

- (vii) Por medio de Auto, de 9 de abril de 2019, el TSJE acordó promover una cuestión de inconstitucionalidad en relación con la Ley 9/2011 por considerar, principalmente, que:
 - a. La vinculación entre las fechas de la Sentencia del TSJE (9 de marzo de 2011) y de la Ley 9/2011 (29 de marzo de 2011) demuestran que la disposición adicional única de la Ley 9/2011 fue incluida con el único objetivo de eludir el fallo de dicha sentencia y dar cobertura legal al PIR declarado nulo.
 - b. La nueva redacción del artículo 11.3.1, apartado b) de la Ley 15/2001 introducida por la Ley 9/2011 sería contraria a la legislación básica del Estado al permitir que un suelo cuya clasificación es la de no urbanizable de especial protección ambiental pueda ser objeto de transformación urbanística.
 - c. La Ley 9/2011 vulneraría asimismo el derecho a la tutela judicial efectiva y el ejercicio de la función jurisdiccional, que corresponde únicamente al Poder Judicial.

A consecuencia de todo lo anterior, una vez planteada dicha cuestión de inconstitucionalidad, el Tribunal Constitucional entró a analizar la conformidad constitucional de la Ley 9/2001. A continuación, se expondrán las principales consideraciones jurídicas en relación con dicha cuestión de inconstitucionalidad.

2. El análisis del Tribunal Constitucional

En primer lugar, respecto a la nueva redacción del artículo 11.3.1, apartado b) de la Ley 15/2001, de acuerdo con la interpretación del TSJE, dicho precepto podría ser inconstitucional por ser contrario a los artículos 12.2.a) y 13.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (el “TRLRHL”), que tendrían la consideración de norma básica estatal.

En efecto, así lo ha considerado en repetidas ocasiones el Tribunal Constitucional, que ha determinado que los mencionados artículos del TRLRHL fijan “*una norma mínima de protección ambiental que las comunidades autónomas no pueden rebajar*”.

Por todo ello, el Tribunal Constitucional declara, por medio de su Sentencia, que el artículo 11.3.1, apartado b) es inconstitucional y nulo.

En cuanto a la disposición adicional única de la Ley 9/2011, el TSJE considera que el procedimiento de homologación se habría introducido con el único propósito de dar cobertura legal al PIR, por lo que se trataría de una “ley singular” encaminada a evitar la ejecución de la Sentencia del TSJE.

En relación con esta cuestión, de conformidad con la doctrina del Tribunal Constitucional, las leyes singulares no son por sí mismas inconstitucionales, si bien están sujetas a una serie de límites constitucionales. En cualquier caso, el Tribunal Constitucional considera que la norma introducida por la disposición adicional única de la Ley 9/2011 no constituiría tampoco una ley singular por las siguientes razones:

- (i) El procedimiento introducido por la disposición adicional única “[n]o es una norma autoaplicativa por cuanto regula un determinado procedimiento (objeto, trámites, órgano competente, plazos, etc.) con arreglo al cual se dictará el acto administrativo que corresponda, aprobando o no la homologación”.
- (ii) Existe una pluralidad de sujetos legitimados para iniciar dicho procedimiento (i.e. ayuntamientos, consejería competente en materia de ordenación del territorio y los promotores cuando se trate de proyectos de interés regional de iniciativa privada).
- (iii) Existe una pluralidad de instrumentos de ordenación del territorio que pueden ser objeto de homologación, pues la norma se refiere, en abstracto, a instrumentos de “ordenación del territorio y de ordenación urbanística”.

En consecuencia, el Tribunal Constitucional desestima la cuestión planteada por el TSJE en lo que se refiere a la disposición adicional única de la Ley 9/2011, que declara constitucional.

3. Comentario

Debe tenerse en cuenta que si bien la declaración de inconstitucionalidad solo afecta a la nueva redacción del artículo 11.3.1, apartado b) de la Ley 15/2001 introducida por la Ley 9/2011 –y no a la disposición adicional única de dicha ley–, el Tribunal Constitucional ha advertido en su Sentencia que cualquier acto de homologación que se fundamente en dicho artículo declarado inconstitucional –incluyendo por tanto la homologación del PIR– sería ilegítimo y, por tanto, nulo.

Es por ello que habrá que esperar a conocer el pronunciamiento final del TSJE, que deberá determinar la forma en que debe ejecutarse su Sentencia de 2011 –que declaró la nulidad del PIR–, precisando si procede llevar a cabo la demolición del complejo “Marina Isla de Valdecañas” y, en su caso, si la misma debe circunscribirse únicamente a las obras no finalizadas o, al contrario, a la totalidad de la urbanización.

MADRID. SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO QUE CONFIRMA LA NULIDAD DEL DECRETO SOBRE LOS ARTÍCULOS 8.1.22, 8.1.23, Y 8.1.28, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID

Beatriz Álvarez Mallo · Abogada

El 18 de diciembre de 2019 la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo ha dictado Sentencia estimando las pretensiones del Grupo Municipal Popular del Ayuntamiento de Madrid (“Ayuntamiento”) y poniendo fin al procedimiento frente al Decreto, de 2 de marzo de 2017, por el que se aprueba la Instrucción 1/2017, aclaratoria de los artículos 8.1.22, 8.1.23, y 8.1.28, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (respectivamente, la “Instrucción”; el “PGOUM”; y la “Sentencia del TS”).

La Instrucción, aprobada por el concejal delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento, y cuya nulidad ya había sido declarada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (el “TSJM”), tenía como objetivo establecer unas pautas interpretativas de los citados artículos 8.1.22, 8.1.23, y 8.1.28, de las Normas Urbanísticas del PGOUM, incluidos en el “Capítulo 8.1. Condiciones particulares de la Zona 1. Protección del Patrimonio Histórico”, “Sección quinta. Recuperación de los patios de manzana y espacios libres”.

En concreto, dicha Instrucción establecía criterios aclaratorios sobre los cambios de clase de uso (e.g. en construcciones existentes que ocupan el patio de manzana no sería posible la implantación de usos autorizables), los cambios de uso (e.g. los que excepcionalmente puedan autorizarse por la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural –CIPHAN-), el Plan Especial que se ha de tramitar, y sobre los deberes urbanísticos, en función de si se producía o no un cambio de uso.

Al hilo de lo anterior, la Sentencia del TS ratifica la doctrina establecida por la Sentencia del TSJM, y fija doctrina jurisprudencial en relación con la legitimación de los Grupos Municipales, pronunciándose del siguiente modo:

1. Naturaleza de la Instrucción

- El fin de las instrucciones se recoge en el artículo 6.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público cuyo tenor literal es el siguiente:

“Los órganos administrativos podrán dirigir las actividades de sus órganos jerárquicamente dependientes mediante instrucciones y órdenes de servicio”.

- Según la Sentencia, las instrucciones se dictan con el fin de fijar criterios a seguir por los funcionarios ante situaciones concretas, o la forma de interpretar y aplicar algún precepto legal o reglamentario.
- En este caso, la Instrucción no iba dirigida a los funcionarios o técnicos municipales, sino que incidía en los particulares o entidades titulares de inmuebles con patio de manzana en Madrid.

2. Legitimación del Grupo Municipal

- La defensa del Grupo Municipal, cuya legitimación activa se cuestionaba por el Ayuntamiento, se reafirma en la Sentencia.
- Se estructura con base en la acción pública procesal y la acción pública urbanística.
- Asimismo, se establece que la Instrucción debería haber sido ratificada por la Junta de Gobierno y/o el Pleno del Ayuntamiento.
- El Concejale Delegado del Área se limitó a dar cuenta de la misma a la Comisión Permanente Ordinaria de Desarrollo Urbano Sostenible.
- La Sentencia establece que los Grupos Municipales tienen legitimación suficiente para impugnar jurisdiccionalmente decisiones municipales, como la adoptada por el concejal delegado, por tratarse:
 - (i) De una decisión unipersonal (no colegiada); y
 - (ii) Una decisión de la que el resto de concejales solo tuvo conocimiento una vez se publicó en el Boletín Oficial (y, por tanto, sin posibilidad de control previo).

3. Nulidad de pleno derecho de la Instrucción

- La Instrucción modificaba el PGOUM alterando los supuestos de cambio de uso recogidos en los artículos 8.1.22, 8.1.23, y 8.1.28 del mismo.
- Se trataba de una disposición de carácter general que modificaba una parte integrante de otra como es el PGOUM, sin seguir el procedimiento legalmente previsto para ello (i.e. procedimiento bifásico: (i) aprobación inicial y provisional municipales; y (ii) definitiva autonómica), bajo la apariencia y denominación de una instrucción.

Con todo ello, la Sentencia del TS rechaza las pretensiones del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento, que aprobó la Instrucción, y ratifica la decisión adoptada por la Sentencia del TSJM, que, como hemos señalado, declaraba nula de pleno derecho la Instrucción, dadas las irregularidades procedimentales indicadas.

ANDALUCÍA. SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO RESPECTO AL PLAZO PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN PÚBLICA URBANÍSTICA

Ane Basterretxea Dañobeitia

El pasado 21 de noviembre, el Tribunal Supremo (“TS”) dictó la Sentencia nº 1621/2019, por medio de la cual resolvió el recurso de casación relativo al plazo para el ejercicio de la acción pública en materia urbanística.

La cuestión objeto de discusión en el recurso de casación tiene su origen en una licencia de obras (“LO”) otorgada por el Ayuntamiento de Jabugo (Huelva) y firmada por un arquitecto técnico. El Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva (“Colegio de Arquitectos” o el “Recurrente”), entendiendo que esta no era calificación profesional suficiente, solicitó la anulación de la LO. Sin embargo, este acto administrativo había adquirido firmeza por haber sido recurrido de manera extemporánea.

Tras la inadmisión de esta solicitud, el Colegio de Arquitectos recurrió en vía judicial, esgrimiendo haber solicitado la anulación de la LO en tiempo y forma y apoyándose en la acción pública del artículo 62.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (“TRLSRU”) y prevista también en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (“LOUA”), regida por unos plazos más amplios. No obstante, el Recurrente, tras obtener resoluciones desestimatorias en primera y segunda instancia, interpuso recurso de casación.

El TS, en su fundamentación jurídica, examina tres cuestiones principales:

- (i) **Legitimación:** el TS en diversos pronunciamientos ha entendido la acción pública como un instrumento por medio del cual los ciudadanos son legitimados para perseguir conductas que contravengan la normativa aplicable a sectores, como la materia urbanística, que afectan a la comunidad. Es por ello que se entiende justificada la atribución de una amplia legitimación, admitiendo la intervención sin necesidad de haber sido parte en el procedimiento.
- (ii) **Objeto del proceso:** el ejercicio de la acción pública debe limitarse al ámbito urbanístico en defensa de la normativa urbanística, sin que quepa la extrapolación a cuestiones conexas de distinta naturaleza. En este sentido, se exige la determinación de la norma infringida.
- (iii) **Plazo para el ejercicio de la acción pública:** el plazo varía en función de si el sujeto tiene conocimiento formal de la infracción urbanística o no. En este caso, se alega una infracción respecto al otorgamiento de una licencia urbanística, para lo que el TS ha señalado que:
 - Si se ha conocido la licencia: rige el plazo propio del recurso administrativo correspondiente (e.g. un mes para el recurso administrativo, dos meses para el recurso contencioso-administrativo).
 - Si no se ha conocido la licencia: se establece un plazo más amplio, correspondiente al de los procedimientos para el restablecimiento de la legalidad urbanística, el cual “*se prolonga durante el tiempo de ejecución de las obras y*

hasta el transcurso del plazo de cuatro años o el que establezca la legislación autonómica” (e.g. seis años en Andalucía).

Sin embargo, el TS desestima el recurso de casación y señala que la inadmisión del recurso no se ha producido por una interpretación errónea de los plazos establecidos para el ejercicio de la acción. Por el contrario, la cuestión controvertida es el objeto, toda vez que el Recurrente no alegó como causa de anulabilidad la infracción de la normativa urbanística (i.e. del TRLSRU), sino una “*cuestión conexas de otra naturaleza*” (i.e. competencia profesional para la redacción del proyecto).

En definitiva, la acción pública solo se extiende a la legitimación y no a los plazos ya que la causa de impugnación de la licencia no forma parte del objeto de la acción pública, no resultándole de aplicación lo previsto en el artículo 62 TRLSRU o 185 LOUA, sino los plazos ordinarios de impugnación.

Coordinadores de la Newsletter

—

Vicente Estebanz

Socio

vestebanz@perezllorca.com

T: +34 91 436 04 34

Alberto Ibort Franch

Socio

aibort@perezllorca.com

T: +34 91 426 30 47

Pérez-Llorca

Sede

Castellana 50
28046 · Madrid

Paseo de la Castellana, 259 A
28046 · Madrid

—
Diagonal 640, 8º A
08017 · Barcelona

—
110 Bigshopgate
EC2N4AY · London

—
375 Park Avenue, 38th floor
10152 · New York

