

Pérez-Llorca

Newsletter
Urbanismo

SEPTIEMBRE 2024



Índice

NOVEDADES NORMATIVAS

Se aprueba el Decreto 127/2024, de 16 de julio, por el que se acuerda la revisión del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía /3

El Ayuntamiento de Barcelona aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan especial de usos de actividades vinculadas al reparto a domicilio /4

El Proyecto de Interés Autonómico: principal novedad regulada en la Comunitat Valenciana mediante el Decreto-ley 7/2024 /5

Ley de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida en la Comunidad de Madrid /6

NOVEDADES JURISPRUDENCIALES

Comentario a la Sentencia nº 76/2024, de 8 de mayo, del Tribunal Constitucional: plazo de la acción para imponer la reposición de la legalidad en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre /8

Comentario a la Sentencia nº 170/2024, de 17 de enero, del Tribunal Supremo: sobre el transcurso del plazo de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística en casos de obras sin licencia /9

Comentario a la Sentencia nº 728/2024, de 30 de abril de 2024, del Tribunal Supremo: sobre el necesario emplazamiento de los titulares registrales en los procedimientos de declaración de nulidad de licencia de obras y de primera ocupación. /10

NOVEDADES NORMATIVAS

Se aprueba el Decreto 127/2024, de 16 de julio, por el que se acuerda la revisión del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

José del Saz-Orozco Monsalve | Abogado

El pasado 16 de julio de 2024 la Junta de Andalucía aprobó el Decreto 127/2024, por el que se formula la revisión del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía ("POTA"), en virtud de las competencias exclusivas de la Comunidad Autónoma en esta materia, reconocidas en el artículo 56.5 del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

El POTA, aprobado originalmente mediante el Decreto 206/2006, ha sido un instrumento clave para la ordenación territorial, contemplando aspectos como la localización de infraestructuras, el desarrollo de equipamientos y la promoción del equilibrio territorial y la sostenibilidad ambiental.

Sin embargo, en el contexto actual, el plan requiere una actualización debido a la intensa evolución normativa que ha tenido lugar desde su aprobación y para dar respuesta a los cambios en las dinámicas socioeconómicas y ambientales de Andalucía. En particular:

- 1. ODS y desarrollo sostenible:** se busca alinear la planificación territorial en Andalucía con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030, concretando un desarrollo económico, ambiental y socialmente equilibrado. Esto incluye la gestión sostenible de los recursos y el respeto al medio ambiente.
- 2. Coordinación de políticas:** se pretende establecer un marco de coordinación con las políticas sectoriales autonómicas, estatales y de la Unión Europea, para que las determinaciones del plan sirvan de referencia en la formulación de estas políticas. Además, se propicia la cooperación territorial con otras regiones cercanas o pertenecientes a organismos europeos.
- 3. Accesibilidad y desarrollo territorial:** se promueve la accesibilidad y articulación interna y externa de Andalucía, buscando fortalecer su desarrollo económico. Asimismo, se busca identificar áreas estratégicas para usos que refuercen la conexión de la región con el exterior, así como su integración en el ámbito económico europeo e internacional.
- 4. Modelo territorial cohesionado:** el objetivo es consolidar un modelo territorial funcional que mejore la calidad de vida, promoviendo la cohesión entre zonas urbanas y rurales. Además, se busca el desarrollo rural mediante cooperación urbano-rural para contrarrestar la despoblación de algunas áreas.
- 5. Protección ambiental y recursos:** se plantea la incorporación de una infraestructura verde para favorecer la biodiversidad y la conservación de ecosistemas, así como la preservación de la identidad territorial a través del patrimonio natural, cultural y paisajístico. Asimismo, se fomenta la gestión sostenible de recursos como el agua, la energía (priorizando energías renovables), y el suelo, asegurando un uso racional del territorio.
- 6. Resiliencia y cambio climático:** se establecen criterios para fomentar la resiliencia territorial y la adaptación al cambio climático, reduciendo la vulnerabilidad de la región ante riesgos naturales o inducidos por actividades humanas.
- 7. Competitividad y sostenibilidad económica:** se facilita la respuesta ágil a las necesidades de suelo para nuevas actividades económicas, priorizando la regeneración y redensificación de suelos transformados. Se busca mejorar la competitividad, sobre todo en áreas relacionadas con la innovación (I+D+I).
- 8. Movilidad sostenible:** se impulsa una movilidad sostenible con atención especial al transporte público multimodal, así como a la movilidad peatonal y ciclista, optimizando la combinación de modos de transporte.

- 9. Acceso a telecomunicaciones:** se promueve el acceso equitativo a equipamientos e infraestructuras de telecomunicaciones, integrando a la ciudadanía y a las empresas en la sociedad de la información, para mejorar la calidad de vida y la competitividad empresarial.
- 10. Gobernanza y seguimiento:** se busca implantar nuevas formas de gobierno territorial basadas en la cooperación, para articular respuestas más eficaces a las dinámicas territoriales. También se integran mecanismos de seguimiento para anticipar y corregir tendencias contrarias al desarrollo sostenible y la cohesión territorial.

Para la revisión del POTA se ha creado la Comisión de Redacción, órgano colegiado de participación administrativa compuesto por: (a) la persona titular de la Consejería de Ordenación del Territorio, que preside y coordina los trabajos, (b) dos vicepresidencias asignadas al titular de la Viceconsejería y al de la Dirección General de Ordenación del Territorio, (c) representantes de órganos directivos en vivienda, movilidad, infraestructuras y sectores claves de la Junta de Andalucía, (d) dos representantes del Estado y (e) tres representantes de las corporaciones locales designados por la mayor asociación de municipios en la comunidad.

De acuerdo con el Decreto, la revisión del POTA se realizará en un plazo de dos (2) años. Una vez concluida su elaboración por parte de la Comisión, el texto se someterá a información pública, dándose asimismo trámite a las Administraciones Públicas y entidades públicas afectadas por razón de su competencia, así como a las organizaciones o asociaciones con intereses legítimos.

Finalizado el período de información pública, se elaborará la propuesta definitiva de la revisión del Plan, que incorporará las consideraciones y modificaciones derivadas de la declaración ambiental estratégica, del análisis y valoración de las alegaciones presentadas y de los informes preceptivos emitidos.

Dicha propuesta definitiva se elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación, y una vez aprobada, se remitirá al Parlamento de Andalucía, quien también deberá aprobarla. El texto aprobado se publicará en el BOJA, momento en el que la revisión entrará en vigor.

El Ayuntamiento de Barcelona aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan especial de usos de actividades vinculadas al reparto a domicilio

Clara Carazo Núñez | Abogada

El *Pla Especial d'usos d'activitats vinculades al repartiment a domicili* (el "PEUARD"), fue aprobado definitivamente el 27 de enero de 2023 para regular los usos del suelo y establecer las condiciones urbanísticas para la implantación de este tipo de actividades.

No obstante, el 26 de julio de 2024 el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Barcelona aprobó definitivamente una modificación puntual del PEUARD ("MPPEUARD"), que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona (BOPB) el 30 de julio de 2024.

La redacción inicial del PEUARD ha sido objeto de numerosas polémicas, derivadas de las restricciones que establecía para la implantación de las actividades destinadas o vinculadas al reparto a domicilio, así como las excesivas obligaciones que imponía a los locales intervinientes en estas actividades.

En este sentido, a la vista de las dificultades que ha generado la aplicación del PEUARD, la justificación de esta modificación puntual está en facilitar la implementación de este tipo de actividades sin imponer trabas innecesarias para proteger los intereses jurídicos que se pretendían con el PEUARD (e.g. minimizar los problemas de humos, olores, ruido e impacto generado por el tránsito o acumulación de vehículos y repartidores en un mismo tramo de calle).

Entre las modificaciones introducidas por la MPPEUARD cabe destacar las siguientes:

- i) Se permite la instalación de las cocinas industriales y/o agrupadas, así como las agencias de paquetería en las zonas industriales del municipio de Barcelona –a excepción de la zona del 22@–, sin imponer condiciones de densidad ni distancia, siempre y cuando las parcelas contiguas no sean residenciales.

Esto supone un cambio respecto del PEUARD que únicamente las admitía en la Zona Franca y con la obligación de respetar distancias de 400 m.

- ii) Asimismo, se permite que las agencias de paquetería de más de 400 m² se puedan implantar en todas las zonas industriales –a excepción de la zona del 22@–, sin condiciones de densidad ni distancia y con el mismo requisito de que no sean contiguas con tejidos residenciales.

Este cambio viene motivado porque con el PEUARD se dificultaba sustancialmente la implantación de actividades de este tipo en entornos en los que encajaban perfectamente sin perjudicar a los ciudadanos del municipio.

- iii) En línea con los cambios anteriores, se permiten los almacenes con reparto a domicilio únicamente en las zonas industriales, manteniendo asimismo la excepción del 22@, y sin poder instalarse en zonas contiguas con tejidos residenciales.

- iv) Asimismo, otro de los cambios introducidos es relativo al espacio que se debe reservar para la actividad complementaria de reparto a domicilio. La redacción actual de la MPPEUARD establece para las agencias de paquetería superiores a 400 m² la reserva de un espacio mínimo de 20 m² para el reparto.

En definitiva, todas las modificaciones señaladas buscan clarificar y ajustar la normativa para la actividad de reparto, almacenamiento y preparación de alimentos, asegurando una mejor integración con las áreas residenciales y otros usos urbanos, en la ciudad de Barcelona.

El Proyecto de Interés Autonómico: principal novedad regulada en la Comunitat Valenciana mediante el Decreto-ley 7/2024

Coloma Vives | Abogada

El reciente Decreto-Ley 7/2024, de 9 de julio, del Consell, de simplificación administrativa de la Generalitat (el “Decreto-ley”) se une a esta vorágine legislativa ante la persistencia de un grado creciente de insatisfacción general en relación con las reiteradas modificaciones acaecidas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

Esta vez, el Decreto-ley pretende mejorar la eficiencia y productividad del funcionamiento de la Administración, así como contribuir al posicionamiento territorial de la Comunitat valenciana. Para ello, no solo recupera el carácter meramente orientativo de la Estrategia Territorial para el planeamiento de acción territorial y el urbanístico de las Administraciones, sino que regula la nueva figura de los Proyectos de Interés Autonómico (“PIA”).

Los PIA tienen como finalidad que los particulares puedan plantear al Consell iniciativas de inversión que se declararán como estratégicas considerando su volumen de inversión, la reconversión de sectores económicos o el desarrollo e innovación tecnológica y atracción de talento para la Comunitat.

Además de acoger usos y actividades de carácter terciario, industrial o logístico que contribuyan a la equidad, excelencia y cualificación del territorio, los PIA no podrán localizarse sobre suelo no urbanizable protegido o integrado en la Infraestructura Verde y deberán comportar (a) una inversión mínima en activos productivos superior a 50.000.000 euros o a 75.000.000 euros si se trata de instalaciones energéticas (impuestos excluidos); y (b) una generación mínima de 200 puestos de trabajo con contrato indefinido a jornada completa o equivalente.

Excepcionalmente, el Consell podrá aprobar la implantación de usos residenciales mediante un PIA como uso complementario al principal y, en todo caso, sin que pueda sobrepasarse el porcentaje del 5% de la edificabilidad total autorizada.

Para el supuesto de que la ejecución del PIA requiriera la adaptación del planeamiento de ordenación territorial y urbanística vigente, el promotor deberá presentar, además de la correspondiente memoria, el documento de modificación de dicho planeamiento y un documento refundido que refleje las nuevas determinaciones y las que quedan en vigor.

En estos casos, la evaluación ambiental y territorial de la modificación del planeamiento vigente se tramitará mediante el procedimiento simplificado –conjuntamente con la evaluación ambiental del propio PIA que seguirá la tramitación de las autorizaciones ambientales integradas–.

Finalizado el trámite ambiental, será el Consell de la Generalitat el competente para declarar la iniciativa como PIA en el plazo de tres meses desde la recepción de la documentación –en su caso, aplicará el silencio negativo–.

Este acuerdo podrá incluir, entre otros aspectos, la innecesidad de tramitar licencias municipales de obra y actividad y de las autorizaciones de competencia autonómica; reconocer al promotor su condición de beneficiario de la expropiación forzosa; acordar la reparcelación forzosa y la enajenación directa de bienes integrantes del patrimonio público; o habilitar suelo no urbanizable protegido si resulta apto para la implantación del proyecto, estableciendo las correspondientes medidas correctoras y compensatorias que quedan garantizadas con las garantías que se exijan al promotor.

La declaración como PIA del Consell será publicada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y, entonces, el promotor quedará facultado para el inicio de la construcción del proyecto. Por otra parte, resulta relevante el hecho de que el Decreto-Ley expresamente declara nulos de pleno derecho cualquier acto que, directa o indirectamente, suponga la suspensión de la ejecución del PIA.

Ley de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida en la Comunidad de Madrid

Rafael Pastor Beneyto | Abogado

El pasado 3 de julio de 2024 se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM núm. 157) la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida (la “Ley”), con la que la Comunidad de Madrid pretende (a) flexibilizar y simplificar el régimen de implantación de vivienda de protección pública (“VPP”) -en línea con el proceso de reducción de cargas urbanísticas iniciado por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid-; y (b) facilitar el cambio de uso de oficinas a este tipo de viviendas, sin necesidad de tramitar un procedimiento de recalificación -siguiendo el precedente de las normativas aprobadas por las Comunidades Autónomas de Baleares¹ y Canarias² -.

La Ley se estructura en dos artículos, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y una disposición final. En concreto:

- El **artículo primero** modifica diversos preceptos de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (“LSCM”) (i.e. arts.36.2.c) 2º, 36.6.d), 50.1.a) y 67.1 LSCM) respecto de los criterios de implantación de VPP en los suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos.

Así, se reducen los supuestos en los que resulta necesaria la tramitación de un Plan Especial para implantar VPP en redes supramunicipales a aquellos casos en los que no exista ordenación que permita su implantación.

¹ Decreto-ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda.

² Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

Del mismo modo, se modifican las reservas de aparcamiento, limitándola a una plaza de aparcamiento por vivienda en las VPP, disminuyendo el coste de construcción que repercute en el precio del alquiler de estas.

- El **artículo segundo** introduce un régimen especial de cambio de uso a residencial de inmuebles calificados de uso terciario destinados a oficinas para la implantación de VPP en arrendamiento, mediante la obtención de licencia municipal y sin necesidad de modificación del planeamiento urbanístico.

La implantación de este uso, como uso alternativo en las parcelas (incluso edificadas), de suelos clasificados como urbano consolidado, no consolidado y urbanizable sectorizado (con ordenación pormenorizada que habilite su ejecución y calificadas de uso terciario oficinas), será para el conjunto de la edificación (no se permite de forma parcial) y no podrá exceder el 30 por ciento de la edificabilidad del uso global terciario del ámbito o sector.

Por otra parte, la Ley contempla que, en las actuaciones que no incrementen la edificabilidad, el cambio de uso deberá cumplir con las cesiones de redes públicas locales previstas para las actuaciones de dotación ex artículo 19 bis.2 d) 4^º LSCM³, siendo posible su monetización.

Asimismo, esta regulación no modifica las condiciones de edificabilidad, aprovechamiento, altura y demás condiciones de ordenación de la parcela, siendo aplicables las condiciones previstas por el planeamiento, la normativa sectorial de VPP correspondiente y las condiciones de habitabilidad y edificación. En caso de que fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores a la parcela, la responsabilidad y los costes de su ejecución serán de cuenta del solicitante de la licencia.

Por último, los Ayuntamientos dispondrán de un plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la Ley para decidir no permitir la implantación de este uso alternativo, establecer condiciones adicionales o definir los ámbitos territoriales de aplicación. Transcurridos estos cuatro meses, los interesados dispondrán de un plazo de dos años para solicitar las licencias y de tres años para finalizar las obras desde el inicio de las mismas.

³ “En las actuaciones que supongan un cambio de uso no residencial a residencial, sin incrementar la edificabilidad, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para redes públicas locales será como mínimo el correspondiente al producto del incremento de viviendas por el estándar dotacional por vivienda del área homogénea, con el objeto de mantener este estándar. En caso de no existir viviendas en el área homogénea, se aplicará el estándar de 15 metros cuadrados de superficie de red pública local por cada vivienda”.

NOVEDADES JURISPRUDENCIALES

Comentario a la Sentencia nº 76/2024, de 8 de mayo, del Tribunal Constitucional: plazo de la acción para imponer la reposición de la legalidad en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre

Beatriz Álvarez Mallo y María Rodrigo Úbeda | Abogadas

El pasado 8 de mayo de 2024, el Tribunal Constitucional dictó la **sentencia nº 76/2024** (la “**Sentencia**”) pronunciándose en relación con la distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas respecto al plazo de caducidad de la acción para imponer la reposición de la legalidad en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

Concretamente, el recurso de inconstitucionalidad se dirigió frente los artículos 10, 11 y la disposición transitoria primera de Ley del Parlamento de Galicia 7/2022, de medidas fiscales y administrativas (la “**Ley 7/2022**”). En concreto:

- El artículo 10 de la Ley 7/2022 establecía un plazo máximo de quince años para imponer la obligación de restitución de obras contrarias a la legislación de costas en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre⁴.
- El artículo 11 de la Ley 7/2022 regulaba el cómputo del plazo de prescripción.
- Y, la disposición transitoria primera regulaba la aplicación temporal de las previsiones de los artículos 10 y 11.

Según la propia exposición de motivos de la Ley 7/2022 y la Sentencia, los artículos referidos tenían por objeto evitar situaciones de inseguridad jurídica y de arbitrariedad de la administración en caso de que el tiempo para adoptar el acuerdo de imposición de la obligación indicada quedara indefinidamente abierto.

Para resolver la cuestión planteada, el Tribunal Constitucional se pronuncia, en primer lugar, acerca de la distribución de competencias estatales y autonómicas en materia de zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre concluyendo que: “(...) *solo al Estado compete, en efecto, el establecimiento de tales servidumbres y limitaciones y, por ende, la precisión de su alcance y contenido*”.

Con base en esta consideración, el Tribunal Constitucional declara la inconstitucionalidad y nulidad del artículo 10 de la Ley 7/2022 –y, como consecuencia, del artículo 11 y de la disposición transitoria primera–, por considerar que infringe el orden constitucional de distribución de competencias.

De este modo, el Tribunal Constitucional concluye que la regulación del plazo que tienen las autoridades competentes para exigir el cumplimiento y efectividad de limitaciones y prohibiciones relativas a la zona de servidumbre de protección es competencia estatal.

En este sentido, la normativa estatal de aplicación (i.e. la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas) no establece ningún plazo para la imposición de la obligación de restitución de las cosas a su estado anterior, de modo que el precepto autonómico que regula un plazo, cuya expiración impide a las autoridades competentes imponer la reposición de la legalidad en relación con las obras y actuaciones contrarias a las limitaciones y prohibiciones en la zona de servidumbre de protección, contraviene la regla de imprescriptibilidad prevista en la normativa estatal.

⁴ De conformidad con el citado artículo, transcurrido el plazo para imponer la obligación de restitución de las cosas y reposición a su estado anterior sin que se hubiera impuesto dicha obligación, solo se podrán realizar, previa solicitud de autorización del órgano autonómico competente en materia de zona de servidumbre de protección, las obras imprescindibles para la conservación y el mantenimiento del uso preexistente, sin que puedan incrementar el valor expropiatorio.

Por todo ello, el Tribunal Constitucional estima el recurso: (a) declarando inconstitucionales y nulos los artículos 10.1, primer párrafo y 11 de la Ley 7/2022 y, como consecuencia, (b) extendiendo la misma declaración de inconstitucionalidad y nulidad a los artículos 10.1, párrafo segundo, 10.2 y 10.3 y a la disposición transitoria primera de la misma Ley.

Comentario a la Sentencia nº 170/2024, de 17 de enero, del Tribunal Supremo: sobre el transcurso del plazo de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística en casos de obras sin licencia

Santiago Casado | Abogado

El Tribunal Supremo (el “TS”) ha determinado en su [Sentencia nº 170/2024, de 17 de enero \[Rec. nº 3642/2022\]](#) (la “Sentencia”), que la realización de obras no autorizables en edificios asimilados a la situación de fuera de ordenación no implica la renuncia a la prescripción del ejercicio de la acción de restablecimiento de la legalidad por parte de la Administración.

La Sentencia examinaba el recurso de casación interpuesto frente a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Recurso de apelación nº 192/2021) (el “TSJ”) que dejaba sin efecto unas órdenes de demolición en relación con la reposición de un inmueble en situación asimilada a fuera de ordenación al estado original, por la realización de una serie de obras que excedían de la mera conservación, ornato, seguridad y salubridad.

A este respecto, resulta necesario indicar que la normativa autonómica aplicable (i.e. la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) no regula el régimen jurídico aplicable a las edificaciones no autorizadas por título administrativo suficiente sobre las que no quepa ejercer el restablecimiento de la legalidad, sino únicamente aquellas situaciones de fuera de ordenación por disconformidad con el nuevo planeamiento urbanístico.

No obstante, el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana establece supletoriamente que, en este tipo de edificaciones, si bien podrán ser mantenidas, no se podrán ejecutar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización; a excepción de las pequeñas reparaciones que exige la higiene, ornato y conservación de los inmuebles.

La Sentencia establece que, si bien la realización de cualquier otra clase de obras en edificios asimilados a fuera de ordenación es antijurídica y, por tanto, no autorizable, ello no implica una renuncia tácita del autor a la prescripción obtenida por el transcurso del plazo para el ejercicio de la acción de restitución de la legalidad. En otras palabras, las nuevas obras realizadas sin título habilitante no condicionan a las anteriores obras –también ilegales– cuya acción de restablecimiento ya ha prescrito.

El TS argumenta que la consecuencia jurídica de la prescripción de la acción de restablecimiento es reconocer al propietario del inmueble el mantenimiento de la edificación y que pueda oponerse a su demolición. En este sentido, la prescripción es una institución que permite la consolidación por el transcurso del plazo establecido de situaciones de hecho antijurídicas, en aras de la seguridad jurídica.

Cabe matizar que, el transcurso del plazo impide la demolición de las obras no legitimadas por título administrativo, pero en modo alguno puede entenderse que tales obras sean implícitamente legalizadas, pues seguirán siendo ilegales al haberse realizado contraviniendo la normativa.

Por lo tanto, si una vez ganada la prescripción, el propietario del inmueble decide ejecutar obras no permitidas, esta situación deberá perseguirse *ex novo* y con carácter independiente de las obras ya prescritas, puesto que de otra manera se estaría vulnerando el principio de seguridad jurídica vinculado a la institución de la prescripción.

En conclusión, el TS, casando la sentencia del TSJ, falló que el transcurso del plazo previsto en la norma para el ejercicio de la acción de restablecimiento de la legalidad impide que la Administración tome medidas para revertir la situación (e.g. demolición de lo ya construido) otorgando al propietario únicamente facultades de mantenimiento de la situación creada.

De modo que: (a) sólo podrán autorizarse pequeñas reparaciones y obras tendientes al mantenimiento de las condiciones de salubridad, seguridad y ornato; y (b) la ejecución de obras no autorizables en inmuebles asimilados a fuera de ordenación implica la ilegalidad de las obras realizadas que podrá ser perseguidas por la administración, pero no puede deducirse con ello una renuncia a la prescripción ganada.

Comentario a la Sentencia nº 728/2024, de 30 de abril de 2024, del Tribunal Supremo: sobre el necesario emplazamiento de los titulares registrales en los procedimientos de declaración de nulidad de licencia de obras y de primera ocupación.

Eduardo Castilla | Abogado

El pasado 30 de abril de 2024 se dictó la [sentencia nº 728/2024 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo \[Recurso de casación 1051/2022\]](#) (el “TS” y la “Sentencia”, respectivamente), por la que se anuló la orden de demolición de un conjunto de apartamentos turísticos en Roquetas de Mar y se ordenó retrotraer las actuaciones para emplazar a los titulares registrales de estas viviendas, debiendo continuarse la tramitación del recurso a partir de dicho emplazamiento.

La controversia resuelta por el TS tiene su origen en el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Roquetas de Mar (el “Pleno” y el “Ayuntamiento”, respectivamente), celebrado el 6 de agosto de 2015, por el que se desestimó la revisión de oficio de las licencias de obras y de primera ocupación que autorizaban la construcción y utilización de un bloque de 129 viviendas turísticas.

En este sentido, el Ayuntamiento interpuso recurso de casación contra la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (el “TSJ”), de 7 de octubre de 2021, que revocaba la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 2 de Almería (el “Juzgado de lo Contencioso-Administrativo”), y estimaba la pretensión deducida por la Junta de Andalucía, ordenando reponer la realidad física alterada a su estado original y declarando nula de pleno derecho la resolución del Pleno por la que se rechazó la revisión de oficio de las licencias de obra y de primera ocupación.

Posteriormente, el TS dictó la [sentencia nº 1479/2023, de 20 de noviembre](#), por la que confirmó la decisión del TSJ, anulando las licencias arriba mencionadas y confirmando la demolición del bloque de apartamentos turísticos. No obstante, la representación procesal de la Comunidad de Propietarios formuló incidente de nulidad de actuaciones por vulneración del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, establecido en el artículo 24 de la Constitución Española (“CE”), que se resolvió por auto y en el que se acordó tener a los propietarios de las viviendas por personados en el recurso de casación, dejando sin efecto y anulando la sentencia anteriormente dictada, para procederse al dictado de una nueva sentencia.

Finalmente, en la nueva Sentencia dictada, el TS resuelve que, en el proceso judicial tramitado ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo no se produjo el emplazamiento de los titulares registrales de las fincas afectadas por la posible revisión de oficio de las licencias de obras y de primera ocupación sin que, por tanto, estos pudieran personarse en el primer procedimiento y en las posteriores instancias como consecuencia de los recursos de apelación y casación que se interpusieron.

De esta forma, el TS concluye que, a la vista de los antecedentes mencionados y dado que resultaba factible la identificación de los titulares registrales afectados

Novedades jurisprudenciales

por la posible revisión y declaración de nulidad de las licencias de obra y de primera ocupación con la simple consulta en el Registro de la Propiedad en el momento de efectuar los correspondientes emplazamientos, procede estimar el recurso con base en las alegaciones planteadas por los titulares registrales de las viviendas, al haberse vulnerado su derecho a la tutela judicial efectiva.

En consecuencia, el TS estima el recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento, dejando sin efecto la sentencia de instancia y ordenando la retroacción de actuaciones a fin de que, en el procedimiento ordinario, tramitado ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, se emplace a los titulares registrales de las viviendas, continuándose la tramitación del recurso a partir del debido emplazamiento.

Pérez-Llorca

Diagonal 640, 8ªA
08017 – Barcelona

—

Rue Belliard 9
1040 – Brussels

—

Rua Barata Salgueiro, 21
1250-141 – Lisbon

—

17 Hill Street
W1J 5LJ – London

—

Castellana 50
28006 – Madrid

—

Castellana 259 A
28046 – Madrid

—

Montes Urales 632
1100 – Mexico City

—

Av. Ricardo Margain 440, Suite-904,
66265 – Monterrey

—

375 Park Avenue 38th floor
10152 – New York

—

8 Marina Blvd
018981 – Singapore

www.perezllorca.com

