

Ref: c.u. 60 -11

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Carabanchel en relación con la posibilidad de entender vigente una licencia de obras de nueva planta en la calle Jacinto Verdaguer, nº 3, concedida en el año 1979.**

Con fecha 13 de octubre 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Carabanchel relativa a la vigencia de una licencia de obras de nueva planta, concedida en julio de 1979, para edificio de uso industrial y garaje-aparcamiento en parcela sita en el interior de una manzana de la calle Jacinto Verdaguer, nº 3, más allá de los fondos máximos edificables establecidos por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## ANTECEDENTES

### Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de abril de 1997.

### Legislación:

- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, anulado parcialmente por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo así como parcialmente derogado por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo. Actualmente derogado en su totalidad por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

### Informes:

- Consulta urbanística c.u. 75/10, que resuelve la consulta que formula el Distrito de Usera en la que se plantea la vigencia de una licencia de

ampliación no ejecutada concedida en el año 1969 y cuya caducidad no ha sido formalmente declarada.

### **Licencias:**

- Licencia de obra mayor para construcción de edificio de nueva planta en patio de manzana con garaje-aparcamiento en la calle Jacinto Verdaguer, nº 3, concedida por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 19 de julio de 1979, tramitada en expediente nº 320.490.

### **CONSIDERACIONES**

Se plantea la posibilidad de que la referida licencia del año 1979 siga vigente a pesar de que han transcurrido más de 30 años desde su concesión durante los cuales se han sucedido importantes cambios en el planeamiento y legislación urbanística, hasta el punto de que el actual Plan General no permitiría la actuación contemplada en la licencia.

Con carácter general, la vigencia de la licencias puede extinguirse por diferentes mecanismos, uno de los cuales es la caducidad. La caducidad de las licencias urbanísticas se regula expresamente por el incumplimiento de los plazos de inicio y finalización de las obras contempladas en las propias licencias, en el planeamiento o las normas correspondientes. Superados estos plazos, se debe instruir un procedimiento de declaración de caducidad.

Con ello, se pone de relieve que los efectos de las licencias se extienden más allá del mero acto de otorgamiento, es decir, la licencia se otorga condicionada a una serie de requisitos, como el ejercicio de la actuación en unos plazos determinados para que el acto pueda alcanzar plena eficacia, garantizando con ello la adecuación a la ordenación urbanística y por ende, la no lesión del interés público.

Pero la caducidad de licencias no opera automáticamente por el simple transcurso de los plazos de vigencia, sino que requiere una declaración formal mediante resolución tomada en un procedimiento instruido al efecto y con audiencia del interesado. Este principio de origen jurisprudencial actualmente se encuentra plasmado legalmente en el artículo 158 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y reglamentariamente en el artículo 24 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid. Por ello, en ausencia de declaración expresa al efecto, a pesar del tiempo transcurrido desde su otorgamiento debe descartarse la caducidad de la licencia de expediente nº 320.490, lo cual no implica necesariamente que se mantenga vigente, puesto que existen otras formas legalmente previstas para extinguir los efectos de licencias cuando

razones de interés público así lo aconsejan, entre ellas las derivadas de la aprobación o revisión de los instrumentos de planeamiento.

Tal y como ya se ha informado por esta Secretaría Permanente en su c.u. 75/10, la legislación urbanística vigente a la fecha de entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, estaba constituida por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que en su artículo 238.1 establecía que: *“Si en el momento de adquirir vigencia la modificación o revisión del planeamiento se hubiera patrimonializado ya el derecho a edificar, pero aún no se hubiera iniciado la edificación, se entenderá extinguida la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación...”*.

Según este precepto, de aplicación en el momento de la entrada en vigor del actual Plan General, las licencias concedidas con anterioridad que fueran contrarias a las nuevas determinaciones del planeamiento perdieron su eficacia, sin necesidad de declaración expresa y sin previa audiencia al interesado. La extinción de la eficacia de las licencias contrarias al Plan General de 1997 se produjo por ministerio de la Ley de forma automática en el momento de su entrada en vigor, sin necesidad de acto formal que así lo declarase, en virtud del citado precepto que además no se alteró por la posterior derogación del artículo 238.1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana producida por Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Se debe hacer una puntualización en relación con el caso concreto que se plantea en la medida en la que habría que corroborar que en la fecha de entrada en vigor del PGOUM de 1997 las obras no se hubiesen iniciado ya que de lo contrario, el mandato legal del artículo 238.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992 no operaría. Se tiene constancia de una serie de actuaciones judiciales que por lo que ahora nos interesan ponen de manifiesto que en el año 1980 se inició la obra, la cual por diversas razones ha sido desmontada por este Ayuntamiento sin poderse conocer las posteriores actuaciones materiales realizadas por el interesado, por lo que lo único que consta es la intención que parece tener la propietaria del solar de iniciar en algún momento las obras, pero sin embargo no se tiene constancia de que las mismas hayan comenzado.

A estas consideraciones habría que añadir el análisis realizado por el distrito en cuanto a que la actuación pretendida por el interesado y autorizada mediante la licencia de referencia contraviene las vigentes determinaciones del Plan General de 1997 al permitir la citada construcción más allá de los fondos máximos edificables en la Norma Zonal 4, por lo que puede señalarse que la licencia ha perdido su eficacia con la entrada en vigor del Plan General por efecto y en virtud del artículo 238.1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, vigente y plenamente operativo en ese momento.

## **CONCLUSIÓN:**

En base a lo expuesto, se considera que deben aplicarse los criterios siguientes:

La eficacia de la licencia de obra mayor para construcción de edificio de nueva planta en patio de manzana con garaje-aparcamiento en la calle Jacinto Verdaguer, nº 3, concedida por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 19 de julio de 1979, tramitada en expediente nº 320.490, que no ha sido ejecutada y que es disconforme con las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de abril de 1997, quedó extinguida en el momento de la entrada en vigor de ese instrumento de planeamiento por ministerio de la Ley y sin necesidad de declaración expresa en virtud de lo dispuesto en el artículo 238.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de aplicación y plenamente operativo en ese momento, con independencia de su posterior derogación por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Madrid, 7 de noviembre de 2011