

Informe sobre prazo de caducidade da acción para a reposición da legalidade respecto dos actos de edificación ou uso do solo sometidos a comunicación previa executados sen título habilitante sobre terreos previstos no artigo 155.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 19.03.2024 tivo entrada no Rexistro do Edificio Administrativo da Xunta de Galicia na Coruña (Núm. Entrada 64998/RX 2586669) oficio da alcaldesa en funcións de Fene no que formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

“Coa nova redacción dada pola Lei 10/2023 que modifica o artigo 155 da lei 2/2016, do solo de Galicia, queda aclarado que o órgano competente para a protección da legalidade urbanística no supostos actos de edificación sen título habilitante sometidos o réxime de comunicación previa sobre viarios correspóndelle o Concello.

Sen embargo xorden dúbidas sobre si os actos de edificación ou usos do solo sometidos o réxime de comunicación previa feitos sen título habilitante sobre terreos calificados polo planeamento urbanístico como zonas verdes, espazos libres públicos, viarios ou na zona de protección establecida no artigo 92.1, están sometidos a un prazo de caducidade de 6 anos, debendo polo tanto entender tacitamente derogado o previsto no artigo 386.1 do RLSG”.

CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

PRIMEIRA.- Segundo o disposto no artigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo polo que se crea a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo* correspóndelle a este órgano a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, que sometan á súa consideración as entidades que figuran no seu artigo 15, entre as que se atopan as entidades locais de Galicia.

SEGUNDA.- O Concello de Fene dispón dun Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) aprobado definitivamente por Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas do 23.01.2003, publicada no *Diario Oficial de Galicia* núm. 39, do 25.02.2003 e publicada a súa normativa no *Boletín Oficial da Provincia de Coruña* núm. 48, do 27.02.2003.

O referido instrumento non está adaptado á *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*, polo que, ao abeiro do previsto no número 2 da disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG), conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as regras recollidas na citada disposición transitoria.

TERCEIRA.- A consulta formulada polo concello de Fene refírese ao exercicio da acción de reposición da legalidade urbanística respecto dos actos de edificación e uso do solo suxeitos ao réxime de comunicación previa que se realicen, sen o dito título, sobre terreos cualificados polo planeamento urbanístico como zonas verdes, espazos libres públicos, viarios ou na zona de protección establecida no



artigo 92.1, dotacións ou equipamentos públicos, en concreto, sobre a aplicación neses casos do prazo de caducidade de seis anos.

A protección da legalidade urbanística nos referidos ámbitos está prevista nos artigos 155 da LSG e 386 do seu regulamento, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro (RLSG).

En concreto, o número 1 do artigo 155 da LSG, que foi modificado pola *Lei 10/2023, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, pasou a ter o seguinte teor literal:

"1. Aos actos de edificación e uso do solo relacionados no artigo 142.2 que se realicen sen o título habilitante exigible sobre terreos cualificados polo planeamento urbanístico como zonas verdes, espazos libres públicos, viarios ou na zona de protección establecida no artigo 92.1, dotacións ou equipamentos públicos non lles será aplicable a limitación de prazo que establece o artigo 153.

Nestes supostos a competencia para a protección da legalidade urbanística correspóndelle á Axencia de Protección da Legalidade Urbanística".

Cómpre lembrar que os actos de edificación e uso do solo relacionados no artigo 142.2 da LSG son os suxeitos a licenza municipal, en tanto que os sometidos ao réxime de intervención municipal de comunicación previa son os especificados no número 3 do mesmo precepto.

Pola súa banda, o artigo 153 da LSG, ao que remite o artigo 155.1 citado, establece o seguinte:

"1. De estaren terminadas as obras sen licenza, comunicación previa ou orde de execución, ou incumprindo as condicións sinaladas nelas, a persoa titular da alcaldía, dentro do prazo de seis anos, contados desde a total terminación das obras, incoará expediente de reposición da legalidade, procedendo segundo o disposto no artigo anterior.[...]

2. Transcorrido o prazo de caducidade de seis anos sen que se adoptasen as medidas de restauración da legalidade urbanística consonte o previsto no número anterior, as obras quedarán suxeitas ao réxime previsto no artigo 90.[...]"

CUARTA.- Á vista da nova redacción dada ao número 1 do artigo 155 da LSG pola *Lei 10/2023, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, cómpre sinalar que na medida en que o mesmo se refire agora unicamente aos actos de edificación e uso do solo previstos no número 2 do artigo 142 da LSG, a limitación do prazo de caducidade de seis anos para a adopción das medidas de restauración da legalidade urbanística prevista no artigo 153 da LSG non resulta de aplicación neses supostos, é dicir, para os actos suxeitos a licenza municipal que se executen sen o dito título nos referidos ámbitos non caduca a acción para repoñer a legalidade, mentres que o dito prazo de caducidade si que opera para os actos suxeitos a comunicación previa.

En todo caso, a competencia para a protección da legalidade urbanística nos supostos obxecto da consulta, é dicir, respecto dos actos suxeitos a comunicación previa nos ámbitos referidos, corresponde ao concello.

QUINTA.- Sen prexuízo do sinalado, a caducidade da acción de reposición da legalidade respecto dos actos obxecto de comunicación previa segundo o exposto anteriormente, non debe entenderse como unha desprotección dos mesmos, á vista da natureza xurídica da que participan os bens de dominio público, que son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

A tal efecto, a administración, dispón de diversas ferramentas xurídicas previstas na normativa vixente para poder exercer as súas potestades de recuperación posesoria dos ditos bens, como a potestade de



recuperación de oficio prevista nos artigos 4.1 d) e 82 da Lei de Bases de Réxime Local e 70 e 71 do Regulamento de Bens.

Asemade, a regulación agora prevista debe poñerse, en todo caso, en relación co apartado 2 do propio artigo 155 e mesmo co artigo 55 do *Real Decreto Legislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de solo e rehabilitación urbana*, os cales, prevén a nulidade de pleno dereito e, por tanto, sen suxeición a prazo, daqueles títulos habilitantes que se outorguen infrinxindo a regulación urbanística desas zonas.

Así, o artigo 55 do Real Decreto Legislativo 7/2015, do 30 de outubro, de carácter básico, establece o seguinte:

"Serán nulos de pleno dereito os actos administrativos de intervención que se diten con infracción da ordenación das zonas verdes ou espazos libres previstos nos instrumentos de ordenación urbanística. Mentres as obras estean en curso de execución, procederase á suspensión dos efectos do acto administrativo lexitimador e á adopción das demais medidas que procedan. Se as obras estivesen rematadas, procederase á súa revisión de oficio polos trámites previstos na lexislación de procedemento administrativo común".

E, pol súa banda, o artigo 155.2 da LSG dispón que *"as licenzas ou ordes de execución que se outorgasen con infracción da regulación urbanística desas zonas serán nulas de pleno dereito. Nestes casos, a persoa titular da consellería competente en materia de urbanismo requirirá a persoa titular da alcaldía para que proceda segundo o disposto no número anterior".*

En definitiva, o interese público implícito nos terreos cualificados polo planeamento urbanístico como zonas verdes, espazos libres públicos, viarios ou a zona de protección establecida no artigo 92.1 da LSG e dotacións ou equipamentos públicos, chamados a servir con obxectividade os intereses xerais, queda garantido a través doutros mecanismos que se prevén na lexislación vixente, por canto as Administracións Públicas dispoñen de potestades máis que suficientes para intervir en tales supostos mesmo cos mecanismos de recuperación posesoria dos que dispoñen co obxectivo de salvagardar e preservar os ámbitos sinalados.

CONCLUSIÓN

Á vista da nova redacción dada ao número 1 do artigo 155 da LSG pola *Lei 10/2023, do 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas*, cómpre sinalar que na medida en que o mesmo se refire agora unicamente aos actos de edificación e uso do solo previstos no número 2 do artigo 142 da LSG, a limitación do prazo de caducidade de seis anos para a adopción das medidas de restauración da legalidade urbanística prevista no artigo 153 da LSG non resulta de aplicación neses supostos, é dicir, para os actos suxeitos a licenza municipal que se executen sen o dito título nos referidos ámbitos non caduca a acción para repoñer a legalidade, mentres que o dito prazo de caducidade si que opera para os actos suxeitos a comunicación previa.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar a imposibilidade de resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal e que, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

