

## I. INTRODUCCIÓN

En el día de ayer, 15 de octubre de 2020, fue publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid la Ley 1/2020, de 8 de octubre por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (“CAM”) para el impulso y reactivación de la actividad urbanística (la “Ley del Suelo”), modificación aprobada el pasado 2 de octubre por la Asamblea de la CAM.

La modificación de la Ley del Suelo introduce medidas priorizando los mecanismos de declaración responsable y comunicación previa para aquellas actuaciones que, por su idiosincrasia, no tienen la necesidad de ser objeto de control mediante un acto reglado como es el del otorgamiento de una licencia urbanística. Sigue la senda de otras Comunidades Autónomas como Andalucía (Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva).

El análisis que se desarrolla a continuación resume aquellas cuestiones jurídicas que razonablemente se han considerado relevantes en el contexto de la entrada en vigor de la referida reforma. Por tanto, los resúmenes del mismo aquí expuestos no pretenden sustituir el análisis exhaustivo de su contenido. La falta de comentarios sobre cualquier materia (o la ausencia de cualquier asunto) no debe ser interpretada como un comentario u opinión implícita sobre la materia en concreto. Será necesario en todo caso realizar un estudio detallado pormenorizado de las particulares circunstancias de cada procedimiento urbanístico concreto para poder valorar el tratamiento que deba darse en cada caso.

## II. OBJETIVO Y ALCANCE

La reforma solo afecta a la Sección 2ª del Capítulo III del Título IV de la Ley del Suelo. El Capítulo III pasa a ser dividido en dos nuevas secciones, dedicadas a la intervención municipal en actos de uso del suelo, construcción y edificación; y a la intervención de otras Administraciones Públicas en actos de uso del suelo, construcción y edificación.

Adicionalmente, la reforma introduce también el concepto de “título habilitante de naturaleza urbanística”, en virtud del cual se engloban tanto las licencias urbanísticas

como a las declaraciones responsables, a las que se les dota de carácter prioritario en aquellas actuaciones que *“por su alcance y naturaleza, no tienen un impacto susceptible de control a través de la técnica autorizatoria”*, tal y como establece la Exposición de Motivos.

Dicha reforma puede traer causa por los siguientes motivos:

- (i) Actualmente, los plazos de concesión de licencias urbanísticas se dilatan en el tiempo, suponiendo un incremento innecesario de los costes del desarrollo de los proyectos inmobiliarios (especialmente financieros) que asumen los promotores, y, que en última instancia, redundan en el comprador final.
- (ii) En relación con lo anterior, el aumento innecesario de los costes acarrea que, para muchas empresas, sea muy difícil sobrellevar proyectos en un marco establecido por plazos muy extensos.
- (iii) La inversión extranjera se ve disminuida a causa de la hiperregulación, tendiendo a desviarse hacia otras regiones o países con marcos legislativos más favorecedores.
- (iv) A raíz de la crisis provocada por la pandemia del COVID-19, las previsiones económicas para lo que resta de 2020, 2021 así como ejercicios posteriores, indican un escenario económico más deteriorado del previsto inicialmente, debido a los acusados rebrotes que está sufriendo España.

En este sentido, la nueva regulación que contiene la Ley del Suelo, modifica el marco jurídico actual y revisa los procedimientos de intervención de la administración en los actos de edificación, manteniendo indemne la necesidad de obtención de licencia urbanística en aquellos supuestos que así prevé la normativa básica estatal.

### III. NOVEDADES

La reforma establece, entre otras, las siguientes novedades:

#### 1. Reducción de los actos sujetos a licencia urbanística - artículo 152 -

Se reducen de forma muy sustancial los actos de uso del suelo, construcción y edificación para los que será necesario la previa obtención de licencia urbanística, siendo únicamente los que se detallan a continuación:

- (i) Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de urbanización, edificación o construcción autorizado.
- (ii) Los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto, a excepción de los sujetos a declaración responsable que establece el nuevo artículo 155 e) de Ley del Suelo.
- (iii) Cualquier actuación que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.
- (iv) Los actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
- (v) Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.
- (vi) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.
- (vii) Las obras y los usos provisionales que se regulan en la Ley del Suelo.

## 2. Nuevo régimen y alcance de las licencias urbanísticas - artículo 153 -

En los casos en que sea factible técnicamente, podrán otorgarse licencias para proyectos de obra de edificación a condición de la integración sucesiva de aquella en el correspondiente proyecto parcial, programa de fase constructiva o documento técnico relativo a elementos autónomos o instalaciones específicas. Esto es, la licencia otorgada para el proyecto parcial se deberá ir vinculando a la posterior aprobación del proyecto de obras principal.

Así mismo, en los supuestos de realización de obras que presenten un alto grado de complejidad, pero que quede meridianamente claro que son viables urbanísticamente en su conjunto, se prevé un programa de autorización por partes autónomas, cuyas autorizaciones se entenderá que han sido otorgadas condicionadas a la obtención de la licencia definitiva.

### 3. Novedades en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas - artículo 154 -

El artículo 154 pasa a regular el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas e introduce las siguientes novedades:

- (i) En los casos que la obtención de la licencia urbanística se encuentre sujeta a control ambiental, el expediente será objeto de resolución única. La resolución que ponga fin al control ambiental tendrá prioridad, por lo que, si procediera denegarla, se notificará al interesado sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística. No obstante, si la resolución ambiental fuera de carácter favorable se procederá a resolver sobre la actuación urbanística, notificándose unitariamente.
- (ii) En los casos en que se haya obtenido una licencia urbanística conforme a un proyecto básico, será suficiente para iniciar las obras con la presentación de una declaración responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución no introduce modificaciones sustanciales que impliquen la ejecución de un proyecto diferente al que fue inicialmente autorizado.
- (iii) Los procedimientos de resolución deben ser resueltos en el plazo de tres (3) meses. Así mismo, la suspensión del procedimiento porque sea necesario la emisión de informes por otras Administraciones, no podrá exceder de tres (3) meses. Esta es una de las novedades más relevante.
- (iv) Solo se podrá formular al interesado un (1) único requerimiento de subsanación de deficiencias, el cual deberá ser notificado dentro del mes siguiente al de la presentación de la solicitud de licencia.

- (v) En los supuestos de actos sujetos a licencia urbanística regulados por la Ley del Suelo, se considerará que el silencio administrativo es desestimatorio.

**4. Ampliación de los actos sujetos a declaración responsable. Régimen y efectos - artículo 155 a 157 -**

El nuevo artículo 155 de la Ley del Suelo amplía los supuestos de los actos que están sujetos únicamente a la presentación de una declaración responsable.

Destacamos, entre otros, los siguientes:

- (i) Las obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- (ii) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, y que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de ordenación de la edificación.
- (iii) La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general.
- (iv) Las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, siempre que no dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.

La presentación de la declaración responsable habilita el ejercicio de la actuación pretendida desde el día de su presentación ante el Ayuntamiento. No obstante hay que destacar que se mantienen intactas las potestades municipales de comprobación, control e inspección en lo que respecta a requisitos y adecuación a lo presentado.

**5. Plazos y caducidad de los títulos habilitantes - artículo 158 -**

- (i) Actos sujetos a licencia: en caso de que la licencia no contenga indicación expresa, serán de un (1) año para el inicio y de tres (3) para su finalización.
- (ii) Actos sujetos a declaración responsable: seis (6) meses para iniciarlos y un (1) año para su finalización.

Para ambos títulos habilitantes, se prevé la posibilidad de solicitar una (1) sola prórroga, por plazo no superior al inicialmente previsto.

#### 6. Régimen ante la entrada en vigor de un nuevo planeamiento urbanístico municipal - artículo 161 -

Si al momento de la entrada en vigor de un nuevo plan o de una modificación o revisión del existente, un título habilitante resulte de forma sobrevenida disconforme con las nuevas determinaciones, el Municipio actuará de conformidad con las siguientes reglas:

- (i) De estar ya iniciada la edificación, podrá revocar el título habilitante, o permitir la terminación de las obras, quedando el edificio en situación de fuera de ordenación.
- (ii) De no haberse iniciado la edificación, procederá a la revocación del título habilitante.

En ambos casos, se incoará expediente con audiencia al interesado y en caso de acordarse la revocación, la resolución establecerá la indemnización que corresponda.

#### 7. Régimen transitorio - Disposición Transitoria Única y disposición Final Segunda -

Destacamos que el interesado podrá desistir de los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta modificación con el fin de iniciar una nueva tramitación acorde con la nueva regulación.

Por su parte, los Ayuntamientos deberán adaptar en el plazo de un (1) año sus ordenanzas municipales al contenido de la reforma.

#### IV. CONSIDERACIONES FINALES

Las modificaciones introducidas en virtud de la reforma agilizan notablemente los procesos urbanísticos y de construcción, viniendo a reducir plazos, simplificar la burocracia administrativa, y, en definitiva, aumentar la seguridad jurídica en lo que respecta a la obtención de autorizaciones, permisos y licencias; lo que redundará en beneficio del inversor, del promotor y del comprador final.

La reforma trae causa en la necesidad de establecer medidas que supongan una mejora en la eficiencia y productividad del sector con la finalidad de reducir el impacto ante un ciclo económico desfavorable con el fin de estimular el tejido productivo y la inversión extranjera.

Para más información, por favor póngase en contacto con:

**Daniel Tienda**

**Socio Inmobiliario**

España

daniel.tienda@caseslacambra.com

**Juan Moncada**

**Asociado Senior inmobiliario**

España

juan.moncada@caseslacambra.com

\*\*\*\*

**CASES&LACAMBRA**

España

© 2020 CASES & LACAMBRA.

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de novedades jurídicas elaborada por Cases&Lacambra.

La información y contenidos en el presente documento no constituye, en ningún caso, un asesoramiento jurídico.

[www.caseslacambra.com](http://www.caseslacambra.com)