

El Consell de Ministres es va aprovar el passat 13 de desembre de 2022, l'Avantprojecte de Llei pel qual es modificarà el text refós vigent de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat mitjançant el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (el "TRLS"), amb la finalitat de millorar la seguretat jurídica en l'àmbit de l'urbanisme i temperar els efectes greus que, d'acord amb una reiterada jurisprudència, es deriven de l'anul·lació dels plans d'ordenació territorial i urbana ("l'Avantprojecte de Llei").

En aquesta línia, el Tribunal Suprem ha establert, a través de nombroses sentències, que la declaració d'invalidesa d'un instrument d'ordenació territorial o urbana, en referència a una norma amb rang reglamentari, suposa la nul·litat de ple dret de la disposició anul·lada amb efectes *ex tunc*, és a dir, des del mateix moment en que es va dictar, com si aquesta mai hagués existit. En conseqüència, aquesta declaració de nul·litat suposa (i) el renaixement de plans antics que es trobin absolutament desfasats i (ii) la nul·litat en cascada del planejament derivat i de totes les actuacions urbanístiques aprovades a la seva empara, que no fossin fermes, el que provoca efectes molt negatius sobre els interessos generals.

Amb la finalitat d'atenuar aquests efectes, l'Avantprojecte de Llei inclou les següents novetats:

- *Naturalesa jurídica dels plans d'ordenació:* L'Avantprojecte de Llei reconeix que els instruments d'ordenació territorial i urbanística inclouen, a més de normes, un bon nombre de documents, determinacions i decisions estratègiques que no tenen caràcter reglamentari.
- *Acció pública:* L'exercici de l'acció pública es limita en un triple sentit:
 - (i) Subjectivament, quan es reserva a les persones físiques i a les persones jurídiques sense ànim de lucre.
 - (ii) Objectivament, ha de versar sobre aspectes materials o substantius del pla, sense que es puguin al·legar vicis formals, llevat que aquest vici tingui efectes sobre els aspectes substantius del pla.
 - (iii) Teleològicament, ja que l'exercici de l'acció pública ha d'estar presidit per la defensa dels interessos generals, prohibint-se que s'exerciti en frau de llei, amb abús de dret, al marge del principi de bona fe o en defensa d'interessos merament privats o econòmics. En aquest sentit, s'aclareix que el desistiment dels procediments de l'acció pública no pot suposar contrapartida econòmica alguna.
- *Nul·litat i anul·labilitat:*

- No es modifica el règim general de la nul·litat i l'anul·labilitat previst en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques ("LPAC").
- Tanmateix, es reconeix que els únics defectes formals que poden comportar la nul·litat de ple dret dels plans d'ordenació, a l'empara de l'article 47.1. de la LPAC ("els dictats prescindint total i absolutament del procediment legalment establert o de les normes que contenen les regles essencials per la formació de la voluntat dels òrgans col·legiats"), són:
 - L'omissió del tràmit d'avaluació ambiental.
 - La falta d'informació pública.
 - L'omissió de la participació de les administracions sectorials respecte a informes preceptius, i l'esmena d'aquest defecte sigui especialment complexa per la rellevància i influència que tinguin en el resultat global del pla.
 - La falta de memòria o que aquesta sigui notòriament insuficient.
- Respecte dels altres vicis formals, es permet la retroacció de les actuacions, durant un termini màxim d'un any, per la seva esmena.
- Tanmateix, s'admet la nul·litat parcial dels plans d'ordenació quan afecten a un determinat àmbit territorial o quan afecta a determinats preceptes o a determinacions concretes que no tinguin rellevància davant la resta.
- Es graduen els efectes de la invalidesa respecte dels instruments de planejament derivat i els actes dictats en aplicació d'un planejament anul·lat, ja que aquests només es veuran afectats quan pateixin el mateix vici que pateix el pla anul·lat, i sempre que no trobin cobertura en el planejament anterior.

Així mateix, de conformitat amb la doctrina constitucional sobre l'incompliment de l'obligació de resoldre dins del termini legalment establert, l'Avantprojecte de Llei introdueix una nova redacció de l'article 11.4 del TRLS, així com el silenci positiu pels actes que autoritzin la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública destinada al lloguer social, agilitzant així la posada al mercat d'habitatges que tinguin aquesta protecció pública.

Per últim, l'Avantprojecte de Llei estableix una nova redacció a l'article 38.2 del TRLS (relatiu al càlcul d'indemnització de la facultat de participar en actuacions de nova urbanització), que va ser declarat inconstitucional i nul·litat mitjançant la Sentència del Tribunal Constitucional, 218/2015, de 22 d'octubre. Així, la nova metodologia utilitzada per aquest càlcul té en consideració el percentatge de benefici empresarial derivat de l'actuació urbanitzadora.

En definitiva, l'Avantprojecte de Llei pretén millorar la seguretat jurídica en matèria de planificació territorial i urbanística, limitant l'exercici de l'acció pública i apropant cada vegada més les categories dels vicis de legalitat (anul·labilitat i nul·litat), el que, des d'un punt de vista pràctic, ha de rebre una crítica positiva, però que no està exempt de problemes ja que tendeix a consolidar situacions viciades de nul·litat de ple dret (que en principi haurien de ser imprescriptibles). En qualsevol cas, al nostre parer, una major seguretat jurídica passa sense cap mena de dubte per la difícil tasca d'aprovar plans d'ordenació ajustats a Dret.

Marta González-Llera

Soci Immobiliari

marta.gonzalezllera@caseslacambra.com

CASES&LACAMBRA

Espanya

© 2022 CASES & LACAMBRA.

Tots els drets reservats.

Aquest document és una recopilació de novetats jurídiques elaborada per Cases&Lacambra.
La informació i continguts en el present document no constitueixen, en cap cas, assessorament jurídic.
www.caseslacambra.com