

EL TRIBUNAL SUPREMO *SOPLA* SOBRE EL FUERA DE ORDENACIÓN



El Tribunal Supremo ha visitado uno de los conceptos jurídicos más célebres del urbanismo y con ello **ha aclarado los derechos ligados al fuera de ordenación**. Lo ha hecho el pasado 24 de enero de 2024 en el recurso 3642/2022.

Allí estuvo gracias al Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid y, por supuesto, al esfuerzo y la inversión de la empresa inmobiliaria recurrente y de sus asesores, en la parte que justamente corresponde. Ese Tribunal había afirmado que la realización de obras que exceden de la mera conservación, ornato, seguridad o salubridad sobre edificaciones en situación asimilada a fuera de ordenación, por haber caducado la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, supone de modo inexorable la pérdida de la caducidad ganada... Es decir, que quien se pasa de la raya, no se queda donde estaba, sino que retrocede totalmente y destruye su *velo* de protección.

¿Qué contesta el Tribunal Supremo? No les hago esperar... La respuesta a la cuestión de interés casacional planteada es la sigue: *“la realización de obras que exceden de la mera conservación, ornato, seguridad o salubridad sobre edificaciones en situación asimilada a fuera de ordenación, por haber caducado la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, no supone, de modo inexorable, la pérdida de la caducidad ganada.”*

Hasta aquí lo nuevo, lo que ahora permite ver el *soplo* del Tribunal Supremo sobre esta figura que tanta atención recibe. No pocas personas se sienten atraídas por la música que sale de este pentagrama: el transcurso del plazo de cuatro años desde la ejecución de las obras sin licencia o contrarias al planeamiento impide a las administraciones competentes la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Esta música tiene muchos matices, interpretaciones y silencios. Uno de sus silencios, en este caso legal, y por tanto voluntario (lo califico así porque el fuera de ordenación está como está por la mano del legislador estatal -en su día- y luego autonómico), ha sido interpretado por el Supremo.

Ya he reflejado qué aspecto del concepto ha querido *soplar* el Tribunal Supremo, para que fuera más claro tanto para los amantes (conscientes e inconscientes, que los hay) del riesgo como para las administraciones vigilantes. Pero si el lector quiere aprovechar el viaje, le dejo otras consideraciones que nos deja esta sentencia, siempre interesantes.

-El transcurso del plazo previsto en la normativa para el ejercicio de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística sobre obras sin licencia o contrarias al planeamiento:

- (i) Tiene como efecto impedir a la Administración la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, pero no otorga al propietario de las mismas otras facultades que las inherentes al mantenimiento de la situación creada (asimilable a la situación de fuera de ordenación), esto es, la de oponerse a cualquier intento de demolición de lo construido o de la privación del uso que de hecho está disfrutando, siempre que este uso no se oponga al permitido por el plan para la zona de que se trata;
- (ii) Sólo serán autorizables las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad, no resultando posibles obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.
- (iii) La realización de obras no autorizables en edificios asimilados a la situación de fuera de ordenación supone un claro incumplimiento del régimen jurídico que se les otorga a estos y, evidentemente, la ilegalidad de las nuevas obras acometidas, que resultarán perseguibles mediante las potestades de disciplina urbanística de las que gozan las Administraciones competentes; pero de ello no se puede deducir, con carácter directo y automático, la renuncia a la prescripción de los derechos obtenidos por los propietarios de las mismas y, en consecuencia, la pérdida de la caducidad ganada respecto a la posibilidad del ejercicio de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística.-

Por experiencia sé que detrás de cada obra hay contextos que no siempre encajan en los marcos normativos y técnicos. El fuera de ordenación es un clásico que tenemos que visitar e interpretar con frecuencia.

Alfonso Llorente

** Foto de Eugene Triguba en Unsplash*