

Las acciones de protección de la legalidad urbanística se constituyen a modo de obligaciones “propter rem” que han de ser cumplidas por quien tiene la titularidad efectiva en el momento de su ejercicio por la entidad pública competente.

Antecedente normativo

Cita:

-Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

-Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1. Planteamiento

Un Ayuntamiento sito en la Comunidad de Madrid, incoó un procedimiento de restauración de la legalidad urbanística por la realización de obras de construcción de trasteros en un edificio destinado a vivienda, con contravención de la licencia otorgada en su día y con vulneración de las normas urbanísticas de este municipio. Dado que las obras se encontraban terminadas se requirió al propietario del edificio para que en el plazo de dos meses procediera a ajustar las obras a las condiciones de la licencia. Transcurrido el plazo sin haber cumplido lo requerido, el Ayuntamiento acordó su demolición.

El propietario del edificio niega haber realizado las obras; afirma que cuando compró el edificio los trasteros ya estaban construidos y, por lo tanto, la orden debería anularse y dirigirse a quien realmente cometió la infracción.

¿Debe el Ayuntamiento acceder a esta pretensión y anular la orden a la vista de que el propietario actual no es el responsable de las obras realizadas?

2. Consideraciones jurídicas

Nos encontramos ante un supuesto de transmisión de fincas una vez realizadas las obras, en el que se ha de distinguir la responsabilidad de quien ha cometido la infracción de la persona que, en virtud de la transmisión de la finca efectuada, es el responsable de restaurar la legalidad urbanística vulnerada.

El Texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, establece en su artículo 19 que *“la transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma.”* Y añade que *“el nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.”*

En idéntico sentido se recoge en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la

Comunidad de Madrid, cuando en su artículo 10, en su apartado dos, dice: *“Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos inter vivos o mortis causa no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos, como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración y hayan sido objeto de inscripción registral.”*

En la transmisión se produce una subrogación en los derechos y deberes del anterior propietario, por ello, la acción de restauración de la legalidad urbanística infringida ha de dirigirse contra el propietario actual que es, además, el único que puede proceder a su cumplimiento, ello con independencia de las acciones civiles que éste pueda ejercitar.

En este sentido la jurisprudencia es clara cuando afirma que las acciones de protección de la legalidad se constituyen *“a modo de obligaciones “propter rem”, que han de ser que han de ser cumplidas por aquél que tiene la titularidad efectiva de la finca al momento de ejercitarse por la entidad pública las acciones que el ordenamiento jurídico le otorga para la protección de la legalidad.”*

Juega el principio de subrogación que no rige en el seno del procedimiento sancionador sobre el que se aplican principios informadores de naturaleza jurídica bien distinta.

3. Conclusiones

En el supuesto planteado, el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística debe dirigirse contra el propietario actual del edificio, con independencia de quien haya ejecutado las obras y sin perjuicio de que pueda ejercitar las acciones civiles correspondientes contra el anterior propietario.

La transmisión de la finca no es causa de anulación de la orden de legalización y posterior derribo, dado que el nuevo propietario se coloca en la situación del anterior tanto en sus derechos como en sus deberes.

Esto no impide que el Ayuntamiento inicie el correspondiente procedimiento sancionador contra el que efectivamente realizó las obras sin ajustarse a la licencia en su día concedida.