

GTA VILLAMAGNA

ABOGADOS



ALERTA

Urbanismo

Junio 2018

Consecuencias de la aprobación del Plan Director de la Nueva Estrategia de Desarrollo del Sureste (Ayuntamiento de Madrid) a efectos de una posible reclamación de responsabilidad patrimonial de la Administración

CONSECUENCIAS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DE LA NUEVA ESTRATEGIA DE DESARROLLO DEL SURESTE (AYUNTAMIENTO DE MADRID) A EFECTOS DE UNA POSIBLE RECLAMACIÓN DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LA ADMINISTRACIÓN

Con fecha 7 de febrero de 2018, se publicó en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid el Acuerdo de la Junta de Gobierno de 25 de enero de 2018, por el que se aprobó el Plan Director en el que se define la Nueva Estrategia de Desarrollo del Sureste (en adelante, el “**Plan Director**”).

En concreto, según se señala en el propio Plan Director, la nueva propuesta urbanística tiene como finalidad principal modificar la clasificación y categorización del suelo, así como las condiciones de gestión y ejecución de cuatro grandes Sectores en Evaluación, que son los Sectores UZPp 02.02 Los Cerros, UZPp 02.03 Los Ahijones, UZPp 02.04 Los Berrocales y UZPp 03.01 Valdecarros Este del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Dichas modificaciones podrían dar lugar a reclamaciones de responsabilidad patrimonial contra la Administración por la “*alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella*”, de conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante, el “**TRLR**”), en relación con los artículos 38 y 39 de dicha norma.

En este sentido, debe tenerse en cuenta que la regulación de la responsabilidad patrimonial por modificación del planeamiento sufrió un importante cambio

con motivo de la entrada en vigor de Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, posteriormente incorporada al Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, así como en el actual TRLR.

En efecto, en estas normas se reconoce expresamente (i) un derecho a indemnización por la pérdida o modificación de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización, que corresponde *ex lege* a los propietarios de los suelos que se encuentren incluidos en un ámbito delimitado que cuente con todas las condiciones de ordenación necesarias para iniciar las obras de urbanización, sin necesidad de que estas obras se hayan iniciado (artículo 38 del actual TRLR) y (ii) un derecho a indemnización por los gastos y costes que devengan inútiles como consecuencia de la modificación del planeamiento, cuya forma de determinación varía dependiendo de si se han iniciado o no las obras de urbanización (artículo 39 del TRLR):

- En el supuesto de que no se hubieran materialmente iniciado las obras de urbanización, los propietarios del suelo tendrían derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en el artículo 38 del TRLR.

A dicha indemnización se añadirán los gastos que, debido al cambio de criterio, hubieran devenido inútiles, aplicando además la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo (artículo 39.1 del TRLR).

- Si se hubieran iniciado materialmente las obras de urbanización, los propietarios que hubieran cumplido con sus derechos y obligaciones tendrían derecho a ser indemnizados conforme establece el artículo 39.2 del TRLR, en función del grado de ejecución alcanzado, siempre y

cuando dicha indemnización sea superior a la señalada en el inciso anterior.

El plazo de interposición de la referida reclamación de responsabilidad patrimonial es de un año a contar desde que se hubiera producido la pérdida o modificación en la facultad de participar en la urbanización. Ahora bien, ¿cuándo se produce dicha lesión?

La respuesta a esta cuestión está en función de la naturaleza jurídica del Plan Director, figura que no se encuentra expresamente recogida entre los instrumentos de planeamiento contemplados en la LSCM.

Si se considerara que el Plan Director tiene carácter programático, en el sentido de que sus directrices deben plasmarse en la correspondiente modificación del Plan General para que surja la lesión indemnizable, el plazo de un año comenzaría a contarse a partir de la entrada en vigor de dicha modificación del planeamiento.

Ahora bien, criterios de prudencia aconsejan que la reclamación por responsabilidad patrimonial se presente antes de que

transcurra un año desde la publicación del Plan Director en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid, esto es, **antes del 7 de febrero de 2019**, y ello por las razones siguientes:

- No tendría sentido jugarse una eventual extemporaneidad de la reclamación a una cuestión esencialmente doctrinal, como es la delimitación de la naturaleza jurídica del Plan Director y su carácter vinculante o no.
- Aun cuando la Administración considerara que el Plan Director es programático no siendo susceptible de generar directamente la lesión, y consecuentemente rechazase la reclamación presentada por considerarla prematura, ello no impediría que pudiera presentarse una nueva reclamación dentro del plazo de un año atendiendo a los criterios sostenidos por la Administración al rechazar por prematura la reclamación (por ejemplo, que deba esperarse a que se haya aprobado y entrado en vigor la modificación del Plan General para formular la oportuna reclamación).

CONTACTOS

Para más información pueden ponerse en contacto con:

Ernesto García-Trevijano Garnica

(+34) 91 781 35 28

ernestogtrevijano@gtavillamagna.com

Marta Plaza González

(+34) 91 781 35 28

martaplaza@gtavillamagna.com

Marta González-Llera

martagllera@gtavillamagna.com

(+34) 91 781 35 28

GTA VILLAMAGNA

ABOGADOS

Síguenos en:



La presente Alerta de Urbanismo se ha cerrado a fecha 4 de junio de 2018

© GTA Villamagna junio de 2018

GTA Villamagna Abogados, S.L.P.

GTA Villamagna, Marqués de Villamagna,
3.-6º, 28001 Madrid (España)

Esta Alerta contiene, exclusivamente, información de carácter general y no constituye, ni pretende constituir, asesoramiento jurídico alguno sobre las materias contenidas en ella. Cualquier decisión o actuación basada en su contenido deberá ser objeto del adecuado asesoramiento profesional.