

LICENCIAS URBANÍSTICAS Y SU TRAMITACIÓN

Julio Galán Cáceres

Miembro del Cuerpo Jurídico de Defensa y Profesor del CEF

EXTRACTO

Se plantean cuestiones relacionadas con una licencia urbanística de obras concedida por el ayuntamiento con base en una modificación del plan que estaba derogada por una posterior revisión del mismo y con un informe medioambiental en contra. Como consecuencia de ello, se lleva a cabo la construcción de una urbanización de 500 viviendas sobre suelo no urbanizable de protección. Finalizadas las obras, se constata que el constructor las ha realizado contraviniendo el contenido de la licencia, por lo que se incoa un procedimiento sancionador, y durante su tramitación se producen problemas derivados de la notificación del acto de inicio del procedimiento, de actuaciones llevadas a cabo en el periodo de información reservada previo al procedimiento y la imposición de una sanción que rebasa el límite legal. Finalmente, al constatar la Administración la ilegalidad de la licencia, decide anular todas las actuaciones produciéndose unos efectos económicos perjudiciales para ella como consecuencia de las elevadas indemnizaciones que debe abordar frente al dueño del terreno, promotores, constructores y titulares de las viviendas construidas.

Palabras claves: licencia urbanística, nulidad, revisión del Plan General de Ordenación Urbana y responsabilidad patrimonial.

Fecha de entrada: 28-06-2013 / Fecha de aceptación: 28-06-2013

URBAN DEVELOPMENT LICENSES AND HIS PROCESSING

ABSTRACT

There appear questions related to an urban development license of works granted by the Town hall on the basis of a modification of the Plan that was repealed by a later review of the same one and with an average environmental report in against. As consequence of it, there is carried out the construction of an urbanization of 500 housings on undeveloped land of protection. Finished the works there is stated that the builder has realized counter coming the content of the license, for what unspsade a sanctioning procedure, and during his processing there take place problems derived from the notification of the act of beginning of the procedure, of actions carried out in the period of reserved information previous to the procedure and the imposition of a sanction that exceeds the legal limit. Finally, on having stated the Administration the illegality of the license decides to annul all the actions producing to him a few economic effects harmful to she as consequence of the high indemnifications that it must approach opposite to the owner of the area, promoters, builders and holders of the constructed housings.

Keywords: urban development license, nullity, review of the General Plan of Urban Arrangement and patrimonial responsibility.

ENUNCIADO

El día 18 de mayo de 2010, la empresa Pijonta, SA solicitó, como un derecho subjetivo que creía que le correspondía, al amparo de la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), la modificación de un terreno de su propiedad de 8.000 metros cuadrados clasificado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Madrid como suelo urbanizable, en suelo urbano, al objeto de construir una urbanización de 500 viviendas.

El día 25 de abril de 2011 se aprueba definitivamente la referida modificación por el procedimiento del artículo 57 f) de la LSCM. La misma fue publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid (BOCAM) el día 26 de abril de 2011.

Es de resaltar que el día 9 de mayo del mismo año, igualmente, se publicó en el BOCAM una revisión del PGOU que clasificó esos terrenos como suelo urbanizable de protección, por sus valores paisajísticos y medioambientales, de manera que –según la memoria de la misma– ser clasificado de otra manera incidiría negativamente en el medioambiente.

Al amparo de la modificación operada en su momento, una persona que afirma ser la representante legal de la entidad Pijonta, SA solicita la oportuna licencia el día 23 de noviembre de 2011, que tiene entrada en el registro municipal el mismo día, sin que para ello utilice el modelo oficial de licencia urbanística publicado en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid. La Administración le requiere que, con carácter previo, se acompañe igualmente la previa calificación urbanística porque, de lo contrario, no se tramitará el oportuno procedimiento.

Arreglado lo anterior e instruyéndose el procedimiento para la concesión de la licencia, se presenta escrito de un vecino por el que se solicita que no se conceda la misma, pues sobre esos terrenos tiene ejercitada una acción reivindicatoria contra la entidad mercantil para recuperar la titularidad del terreno, en su opinión, indebidamente arrebatada.

Sometida a declaración de impacto ambiental, conforme a la legislación de la Comunidad de Madrid, la misma resultó negativa para la concesión de la licencia.

Igualmente, durante la instrucción del procedimiento, se requirió al representante legal de la entidad mercantil solicitante, el día 16 de enero de 2012, para que acreditara el cambio de domicilio social de aquella, que, al parecer, se había producido acordando la suspensión del plazo para resolver mientras se comunicaba tal extremo cosa que sucedió el día 28 de enero de 2012.

Es de significar que el ayuntamiento dudó sobre qué procedimiento aplicaría para la tramitación de la licencia.

Al llegar el día 25 de febrero de 2002 sin que la entidad mercantil recibiera notificación alguna sobre la licencia solicitada, la entiende estimada por silencio administrativo. Con posterioridad, el día 10 de marzo le es notificada su concesión. Por ello, se iniciaron las obras que finalizaron dos años después.

Girada visita de la Gerencia de Urbanismo Municipal a la urbanización realizada, se acredita que la obra había contravenido, en varios aspectos, las condiciones otorgadas en la licencia. Por ello, se requirió a la entidad y a la constructora de las obras para que en dos meses ajustaran aquellos a las condiciones de la licencia. Igualmente, se ordena la incoación del oportuno expediente sancionador, siguiéndose para ello el procedimiento previsto en la Comunidad de Madrid (Decreto 345/2000).

Con carácter previo a la incoación de este procedimiento existió una fase de información previa o reservada en la que se tomó declaración a varias personas. Abierto el procedimiento, la expedientada alega la invalidez de las mismas por no haber participado en ellas, ni haber podido contrastar su versión de los hechos.

Por otro lado, el acuerdo de incoación del expediente sancionador fue notificado a un trabajador de la empresa que, de manera ocasional, se había personado en el servicio que tramitaba el expediente para otro fin, pero al ser reconocido por el órgano competente como trabajador de aquella, se aprovechó para notificarle en lugar de acudir al domicilio social de la entidad, que era el sitio fijado para notificaciones en la solicitud de licencia.

El procedimiento sancionador finaliza imponiéndose a la entidad mercantil y a la constructora una multa de 700.000 euros. Ambas interponen recurso administrativo y, entre otras razones, la entidad dueña del terreno alega que ella no tenía culpa alguna por el hecho de que la empresa constructora hubiera contravenido el contenido de la licencia.

Finalmente, a la vista de un informe jurídico realizado sobre todas las actuaciones, se llega a la conclusión de que la licencia había sido ilegalmente concedida, por lo que la Junta de Gobierno decide revocar la misma.

Cuestiones planteadas:

1. Analice, desde el punto de vista urbanístico, los hechos descritos en los dos primeros párrafos del anterior relato de hechos.
2. ¿Qué consecuencias jurídicas se producirán ante la presentación de la solicitud por una persona que afirma ser la representante legal de la promotora?
3. ¿Tiene alguna consecuencia el hecho de que no se haya utilizado el modelo oficial para la solicitud de licencia?

4. ¿Era preceptiva la exigencia de la previa calificación urbanística?
5. ¿Qué consecuencias tendrá que aparezca un tercero reivindicando la propiedad del terreno para el que se solicita la licencia?
6. ¿Qué consecuencias tendrá la declaración negativa de impacto ambiental?
7. ¿Es ajustada a derecho la suspensión del plazo para resolver el procedimiento por el hecho de que se requirió a la interesada que comunicara el nuevo domicilio social?
8. ¿Qué procedimiento debía tramitarse para la solicitud de la licencia?
9. ¿Interpretó con arreglo a derecho el silencio administrativo la interesada?
10. Analice todas las actuaciones llevadas a cabo desde que el ayuntamiento tiene conocimiento de que la empresa constructora había contravenido el contenido de la licencia.
11. Ajuste a derecho de la revocación de la licencia operada por la Junta de Gobierno. Si no fue así, ¿qué actuaciones debían haberse llevado a cabo y qué consecuencias jurídicas de todo tipo tendrán las mismas?

SOLUCIÓN

1. En cuanto a las circunstancias con consecuencias jurídicas urbanísticas derivadas de los dos primeros párrafos del relato de hechos, distinguimos lo siguiente:

- A) En primer lugar, debemos señalar que el suelo urbanizable, según el artículo 15 de la LSCM, es el residual por no estar clasificado por el planeamiento como suelo urbano o no urbanizable de protección. Puede ser objeto de transformación en las condiciones que fije el planeamiento.

El planeamiento general diferencia entre:

- a) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos que el planeamiento general prevé expresamente que deben transformarse en suelo urbano y que, a tales efectos, se dividen en recintos denominados sectores.
- b) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a la clase de suelo urbanizable.

El artículo 21 se refiere a los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable sectorizado, igualándolos a los del suelo urbano no consolidado (integrado por solares y parcelas que pueden adquirir la condición de solar mediante obras

accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción, y en el art. 18.1 le reconoce la posibilidad de instar la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada que precisa para legitimar la actividad de la ejecución del planeamiento). Luego, si este era el caso, se debería haber instado el oportuno plan parcial.

Si el suelo urbanizable era no sectorizado, al amparo del artículo 22.1 a) de la LSCM, debió haber promovido el oportuno plan de sectorización cuya aprobación supondría la adscripción de los terrenos al régimen urbanístico del suelo urbanizable sectorizado (según el art. 44, estos planes completan la ordenación estructurante del plan general sobre el ámbito del suelo urbanizable no sectorizado, que es objeto de la iniciativa de transformación). Su aprobación se produce conforme a los artículos 56 y 57 de la LSCM, que se refieren a la aprobación del PGOU. Se formula y presenta en el ayuntamiento para su aprobación conjunta con el correspondiente plan parcial. No pueden calificar el suelo.

- B) Con respecto al procedimiento seguido para la modificación que, en su día, se llevó a cabo, debemos señalar que el relato de hechos dice que se siguió el cauce que prevé el artículo 57 f) de la LSCM, que ha sido objeto de desarrollo por el Decreto 92/2008, de 10 julio, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento urbanístico. En principio, por los metros cuadrados que suponía (8.000), no existía problema alguno porque se permite siempre que no superen los 10.000. Por otro lado, una modificación del planeamiento puede clasificar el suelo con excepciones para la disminución del suelo verde.
- C) Lo verdaderamente importante del caso es que con posterioridad a la publicación de la modificación del plan, clasificando los terrenos como urbanos (ignoramos si contaban con los requisitos exigibles para ello y si estaban integrados en la malla urbana), hecho que ocurrió el día 26 de abril de 2011, es lo cierto que sorprendentemente, días después, el día 9 de mayo de 2011, se publicó en el mismo diario oficial una revisión del plan que clasificaba esos terrenos como no urbanizables de protección por sus valores paisajísticos y ambientales. Esta era la normativa que habría que haber tenido en cuenta para resolver el problema de la solicitud de la licencia y resulta claro que, en principio, por la propia naturaleza de este suelo es incompatible permitir una urbanización de 500 viviendas. Luego, la concesión de la licencia y todas las actuaciones llevadas a cabo con posterioridad no fueron ajustadas a derecho porque la normativa que sirvió de base para la concesión de aquella había sido derogada por la revisión del plan al clasificar aquel terreno como suelo no urbanizable de protección.
- D) Respecto a la modificación pedida por la interesada como un derecho subjetivo que le corresponde, no es así. No existe un derecho subjetivo a la modificación reclasificatoria del suelo, sino un derecho a promoverla y someterla a la potestad planificadora de la Administración que participa o tiene en cuenta plurales facetas y no exclusivamente la de las proporciones del suelo destinado a la urbanización, debiendo tenerse

en cuenta ubicación, idoneidad, valores, etc. Es más, no se debió dar curso al proyecto de la promotora, porque la revisión del plan operada convertía en ilegal el fin pretendido por aquella, que no era otro que convertir el suelo en urbano.

- E) Por otra parte, no se explica la contradicción que, desde el punto de vista de la planificación, se aprecia en las Administraciones local y autonómica que están pretendiendo al mismo tiempo que unos mismos terrenos tengan una protección especial, excluyéndolos del proceso urbanizador (revisión del plan), y a su vez permitiendo una edificación intensa de 500 viviendas (modificación del plan). Además, llama la atención que, al tratarse el suelo no urbanizable de protección que trata de hacer prevalecer y proteger valores consustanciales al suelo (paisaje, ambiente), que, por otra parte, son puramente objetivos, existan o no existan, se pueda interpretar de modo tan contrario como es pretender que son aptos para construir una urbanización de 500 viviendas. Resulta inexplicable.

2. Con respecto a que la solicitud se presente por una persona que afirma ser representante legal de la entidad mercantil, entendemos que no se trata solo del mero acto de tramitación, en cuyo caso no debería acreditar la misma porque se trata de un acto de mero trámite, sino de que el escrito va firmado por esa persona que afirma ser la representante legal de la entidad. En este caso, en virtud de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, deberá acreditarse esa representación por alguno de los medios admitidos en derecho, ya se trate de escritura pública, de documento privado con firma notarialmente legitimada o mediante comparecencia ante la propia Administración.

3. Con respecto a que no utiliza el modelo oficial de licencia urbanística publicado en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid, es cierto que el artículo 2.4 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004 (OMTLU) establece la obligatoriedad de que así se haga, y el artículo 41.1 exige solicitud normalizada. Pero entendemos que lo importante no es el modelo que se utilice, sino si el escrito de solicitud contiene todos los datos que se exigen por la normativa aplicable al caso concreto. De cualquier manera, si se considera que es esencial, por alguna razón, la autorización de ese modelo normalizado, debería ser considerado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, como un defecto subsanable, por lo que la Administración debería requerirle para que subsane este defecto.

4. En relación con que se le exige, con carácter previo a la concesión de la licencia, la calificación urbanística, tenemos que señalar que la misma es exigida, de acuerdo, entre otros, con el artículo 9 de la OMTLU, cuando se trata de acto de suelo o edificaciones que pretendan llevarse a cabo en suelo no urbanizable de protección o en suelo urbanizable no sectorizado.

En este caso, como la licencia se basaba en la modificación del plan, aunque, como afirmamos con anterioridad, estaba ya derogada, la misma clasificó ese suelo como urbano, por lo que no era necesaria la referida calificación urbanística.

Ahora bien, si se aplica la normativa en vigor que venía constituida, respecto al terreno que nos interesa, por la revisión del plan, que calificó el suelo como no urbanizable de protección, en este caso sí sería necesaria la citada calificación urbanística aunque tal tipo de suelo, por su protección paisajística y medioambiental, resulta incompatible con la construcción de una urbanización de 500 viviendas.

5. Respecto a que una tercera persona se dirigiera al ayuntamiento solicitando que no se concediera la licencia porque, con anterioridad, había ejercitado una acción reivindicatoria contra la entidad mercantil, solicitando la titularidad del terreno del que, en su opinión, había sido desprovisto de manera ilegal, debemos señalar que el ayuntamiento nada resolverá al respecto.

El artículo 19.2 de la OMTLU señala que «las licencias denuncias urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero». Por su parte, el artículo 10.1 del mismo texto legal indica que «la intervención municipal, a través de la licencia urbanística, se circunscribirá estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico y cualquier otra documentación exigible para ser ejecutadas las obras e instalaciones, así como la habilitación legal, mediante el visado del colegio profesional correspondiente del autor o autores del proyecto y de la conformidad o no de lo proyectado con la ordenación urbanística de pertinente aplicación».

En conclusión, esa acción reivindicatoria no paralizará el procedimiento para el otorgamiento o no de la licencia, sin perjuicio en las relaciones jurídicas de índole particular que se puedan producir entre el actual titular del terreno y el tercero que ejercita esa acción, a resultas de lo que decida el órgano jurisdiccional competente.

6. Con relación a que existió declaración negativa de impacto ambiental sobre el proyecto realizado, debemos señalar que es vinculante en la concesión de licencias urbanísticas (art. 32.2 de la OMTLU). De manera que si, pese a este informe negativo, se concedió la licencia, cosa que sucedió, la misma será nula de pleno derecho (art. 32.3 de la OMTLU). No deja de ser curioso que una norma con carácter reglamentario como es la ordenanza establezca un motivo de nulidad de un acto administrativo, contraviniendo de esta manera lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 30/1992.

7. En referencia a la suspensión del plazo para resolver el procedimiento con motivo de un requerimiento que se hizo a la entidad mercantil para que comunicara el nuevo domicilio social, el artículo 44.1 de la OMTLU señala que el transcurso del plazo máximo para dictar resoluciones expresas podrá interrumpirse por una sola vez mediante un único requerimiento para la subsanación de deficiencias de fondo, sin perjuicio de lo previsto para los procedimientos de control medioambiental, respecto a la solicitud de información adicional o ampliación de la documentación.

El artículo 44.2 establece que el requerimiento será único y se precisarán las deficiencias, señalándose un plazo para su subsanación y con advertencia de caducidad en caso contrario. En el caso de que no se cumplimente o se haga deficientemente, la licencia se denegará (art. 44.3).

Por lo tanto, a la vista del artículo citado, no fue ajustado a derecho suspender el plazo de duración del procedimiento por un requerimiento de tipo formal, como era que se comunicara el nuevo domicilio social.

8. En cuanto al procedimiento que debió seguirse para la tramitación de la licencia debió ser el procedimiento ordinario común. El artículo 54.1 de la OMTLU recoge su exigencia cuando se trate de proyectos de obras de edificación. Igualmente, el artículo 55.1 se refiere a unos casos que se seguirán por los trámites de este procedimiento, en los que aparece, en el apartado a), obra de nueva edificación. En el caso que analizamos se trataba de construir una urbanización de 500 viviendas nuevas.

9. Respecto a la interpretación del silencio administrativo, la entidad mercantil lo hizo de forma no ajustada a derecho.

El plazo es correcto, pues según el artículo 57.1 de la OMTLU es de 3 meses, sin que deba contar la suspensión acordada porque no era ajustada a derecho. La solicitud entró en el registro municipal el día 23 de noviembre del 2011, luego el día 25 de febrero del 2012, ya habían pasado esos tres meses. Sin embargo, el silencio era negativo o desestimatorio, por aplicación del artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de Medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, que en su apartado b) contempla las obras de edificación como un supuesto el silencio negativo.

Por otro lado, hemos tenido ocasión de comprobar que la licencia no era ajustada al ordenamiento jurídico, porque iba contra el planeamiento urbanístico en vigor (revisión del plan que clasificó el terreno como suelo no urbanizable de protección).

Además, la licencia había sido prohibida, también, por el informe de evaluación ambiental, que era vinculante.

10. Con respecto a todo lo relacionado con las actuaciones llevadas a cabo una vez que se constata que las obras no han respetado el contenido de la licencia otorgada, señalamos las siguientes cuestiones:

- A) La medida tomada por el ayuntamiento requiriendo para que en el plazo de dos meses la obra se ajuste a las condiciones de la licencia es ajustada a derecho, a tenor de lo previsto en el artículo 195.1 de la LSCM. Si no se atiende en ese plazo el requerimiento, se podría acordar la demolición, a costa del interesado (art. 194.2 de la LSCM).
- B) El expediente sancionador lo será por una presunta infracción grave del artículo 204.3 a) de la LSCM, por realizar obras contraviniendo las condiciones de la licencia.
- C) Que se siga el procedimiento sancionador de la Comunidad de Madrid resulta, igualmente, ajustado a derecho, en primer lugar, porque el artículo 233 así lo prevé y, en segundo lugar, porque el artículo 1 del Decreto 345/2000 establece la aplicación

supletoria de este procedimiento para las entidades locales del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, para aquellas materias cuya competencia normativa corresponda a esta, en defecto total o parcial de procedimientos sancionadores específicos previstos en los ordenamientos sectoriales o en las ordenanzas locales.

- D) Respecto a la información reservada y a las pruebas testificales realizadas en dicho periodo, cuya invalidez se solicita por no haber participado en ellas la entidad experimentada, no se accederá a la misma. El artículo 3 del decreto prevé este periodo para conocer las circunstancias del caso concreto y la necesidad de iniciar o no el procedimiento. Se hace por orden del competente para resolver. Pero por un lado no es una fase del procedimiento, y por otro, la expedientada conoció en cuanto se le notificó la incoación del procedimiento el contenido de las declaraciones teniendo la oportunidad de proponer prueba en contrario y de desvirtuar aquellas declaraciones, de manera que ningún perjuicio o indefensión se le ha causado.
- E) Con relación a la notificación del acto de incoación del procedimiento realizada a un trabajador que se presentó en el servicio donde se tramitaba el procedimiento, no parece ajustada derecho.

El artículo 58 de la Ley 30/1992 señala la obligación de notificar a los interesados las resoluciones que afecten a sus derechos e intereses. Y el artículo 59 especifica que se notificará en el lugar determinado a tal fin por los interesados. Por lo tanto, en principio, tal notificación es como si no existiese.

Igualmente, el artículo 6 del decreto señala que el acuerdo de iniciación se comunicará al instructor y al secretario, si lo hubiera, y se notificará a los interesados.

Sin embargo, lo cierto es que, con posterioridad, se notifica el pliego de cargos correctamente y con el mismo contenido que como si se tratara del acto de incoación. Por todo ello, la omisión de la notificación del acuerdo de iniciación del procedimiento puede considerarse subsanada por la notificación del pliego de cargos, de manera que ninguna indefensión se produjo, puesto que, a raíz de esa notificación, podría hacer alegaciones y proponer pruebas en defensa de sus pretensiones.

- F) Con respecto a la sanción de 700.000 euros, no resulta ajustada a derecho porque estamos en presencia de una presunta infracción grave y la sanción máxima prevista para la misma es de 600.000 euros, según el artículo 232.4 de la LSCM. La sanción debe ser motivada y proporcionada a los hechos constitutivos de la infracción y nunca podrá rebasar el límite legal establecido.
- G) En relación con los recursos interpuestos por ambos expedientados, al señalar el relato de hechos que se trata de un recurso administrativo, debe tratarse del recurso de reposición, puesto que el acto dictado agota la vía administrativa.

El recurso será estimado, entre otras razones, por la apuntada en la cuestión anterior en cuanto que rebasó el límite máximo previsto en la ley para este tipo de infracciones.

La alegación de la dueña de la obra respecto a su falta de culpabilidad porque ignoraba lo realizado por la constructora no parece que pueda ser tenida en cuenta, pues el artículo 205.2 de la LSCM señala literalmente que «a los efectos de la responsabilidad por la comisión de infracciones, se considerará también como promotor al propietario del suelo en el cual se cometa o ha cometido la infracción cuando haya tenido conocimiento de la obra, instalaciones, construcciones o edificaciones. Salvo prueba en contrario, se presumirá ese conocimiento cuando por cualquier acto haya cedido el uso del suelo para los expresados fines al responsable del acto directo o material de la infracción».

11. En relación con la revocación de la licencia realizada posteriormente por la Administración y con las consecuencias de la misma o de su anulación, debemos señalar:

- A) No procedía la revocación de la licencia porque no estamos ante un acto desfavorable o de gravamen, como exige el artículo 105.1, para que la Administración pueda hacer uso de tal prerrogativa. La licencia es un acto declarativo de derechos, por lo tanto, si existió vicio de legalidad en su otorgamiento, lo procedente será la revisión de oficio si el acto fue nulo, o la declaración de lesividad y posterior impugnación, en vía contencioso-administrativa, si el acto fue anulable (arts. 102 y 103 de la Ley 30/1992).

Evidentemente, en el presente caso, la licencia concedida era inválida, puesto que se fundamentaba en una modificación del plan que ya había sido derogada por una posterior revisión del mismo, recibiendo el terreno donde se llevó a cabo la urbanización de 500 viviendas la clasificación de suelo no urbanizable de protección.

El acto administrativo de concesión de licencias merece la calificación de constitutivo de infracción penal, bien de un delito de una prevaricación –resolución injusta a sabiendas–, bien de otro delito relacionado con la materia específicamente, o de los dos delitos. Por tanto, nos encontramos ante un acto nulo de pleno derecho al amparo del artículo 62.1 c) de la Ley 30/1992.

En consecuencia, procedería la revisión de oficio de un acto nulo de pleno derecho por la vía del artículo 102 de la Ley 30/1992.

- B) Por otro lado, no cabe duda de que existió una responsabilidad patrimonial de la Administración por su modo de proceder, concediendo una licencia para una urbanización que no se podía conceder legalmente porque el planeamiento urbanístico lo prohibía. Por tanto, se ha producido un funcionamiento anormal de los servicios públicos originadora de la responsabilidad antes citada.

Nos encontramos ante el supuesto indemnizatorio previsto en el artículo 35 d) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley de Suelo, respecto al dueño del terreno, promotor y constructor, consistente en la anulación o extinción de la eficacia de los títulos habilitantes de obras y actividades. Con respecto a otros perjudicados, de manera especial, los propietarios de las 500 viviendas, la Admi-

nistración, igualmente, deberá indemnizarlos de los daños y perjuicios causados, pues concurren todos los requisitos previstos en el artículo 139 de la Ley 30/1992, para el nacimiento de aquella responsabilidad.

En relación con el sujeto responsable, será el ayuntamiento frente a quien se podrán deducir las oportunas indemnizaciones, si bien el artículo 102 permite que, en el mismo procedimiento de revisión de oficio, se pueda resolver sobre estas cuestiones si concurren los requisitos previstos para ello en el artículo 139 y siguientes.

- C) Finalmente, respecto a la urbanización de las 500 viviendas realizadas, como no son susceptibles de legalización alguna, procederá la demolición de las mismas.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas:

- Ley 30/1992 (LRJPAC), arts. 32, 58, 59, 62, 70, 102, 103 y 139 y ss.
- RDL 8/2011 (Medidas de apoyo a los deudores hipotecarios), art. 23.
- RDLeg. 2/2008 (Ley de Suelo), art. 35.
- Decreto Madrid 345/2000 (Procedimiento sancionador), arts. 1 y 3.
- Decreto Madrid 92/2008 (Modificaciones puntuales no sustanciales del planeamiento urbanístico).
- Ley Madrid 9/2001 (de Suelo), arts. 15, 21, 22, 44, 56, 57, 194, 195, 205, 232 y 233.
- Ordenanza Municipal de Madrid de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, arts. 2, 4, 9, 10, 19, 32, 41, 44 y 45.