

**Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº  
11 de Madrid**

C/ Gran Vía, 19 , Planta 3 - 28013  
45029710

**NIG:**

**Procedimiento Ordinario 57/2016 S(ORD)**

**Demandante/s:**

PROCURADOR D./Dña.

**Demandado/s:** AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN

LETRADO D./Dña.



**SENTENCIA Nº 203/2017**

En Madrid, a 27 de junio de 2017.

El Ilmo. Sr. D. \_\_\_\_\_, MAGISTRADO-JUEZ del Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 11 de MADRID ha pronunciado la siguiente SENTENCIA en el recurso contencioso-administrativo registrado con el número 57/16 y seguido por el procedimiento ordinario en el que se impugna: RESOLUCION DEL GERENTE DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON, DE 22 DE JUNIO DE 2016, QUE ACUERDA DECLARAR TERMINADO EL EXPEDIENTE DE LA LICENCIA DE OBRAS PARA VIVIENDA RURAL SOSTENIBLE EFECTUADA EN FECHA 18 DE DICIEMBRE DE 2014, AL AMPARO DE LA LEY 5/2012, DE 20 DE DICIEMBRE, DE VIVIENDA RURAL SOSTENIBLE – EXPTE

Son partes en dicho recurso: como recurrente DOÑA \_\_\_\_\_, DON \_\_\_\_\_, DON \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_, representados por el Procurador DON \_\_\_\_\_ y dirigidos por el Letrado DON \_\_\_\_\_ y como demandada AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON, representado y dirigido por el Letrado \_\_\_\_\_

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por el recurrente mencionado anteriormente se presentó escrito de demanda de Procedimiento Ordinario, contra la resolución administrativa mencionada, en el que tras exponer los Hechos y Fundamentos de derecho que estimó pertinentes en apoyo de su pretensión terminó suplicando al Juzgado dictase Sentencia estimatoria del recurso contencioso-administrativo interpuesto.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite por proveído, se acordó su sustanciación por los trámites del procedimiento ordinario, señalándose día y hora para la a conclusiones.



**TERCERO.-** En este procedimiento se han observado las prescripciones legales en vigor.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Si bien el presente recurso se inicial con la impugnación de la resolución desestimatoria presunta de la licencia de obras para vivienda rural sostenible efectuada en fecha 18 de diciembre de 2014 , al amparo de la Ley 5/2012, de 20 de diciembre, DE VIVIENDAS RURALES SOSTENIBLES, dado que posterioridad la Administración demandada ha dictado resolución expresa, y siendo el silencio administrativo una mera ficción, ha de concretarse la actuación impugnada en la resolución del GERENTE DE URBANISMO del AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN, de 22 de junio de 2016, cuya parte dispositiva resulta del siguiente tenor literal:

*“UNICO.- DECLARAR TERMINADO el expediente iniciado mediante solicitud presentada por D. \_\_\_\_\_, (...), en representación de \_\_\_\_\_, para la CONSTRUCCION DE VIVIENDA RURAL \_\_\_\_\_ SOSTENIBLE en la FINCA \_\_\_\_\_, de Pozuelo de Alarcón, por la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas al haber entrado en vigor la Ley 1/2016, de 29 de marzo, por la que se deroga la 5/2012, de 20 de diciembre, Ley de Viviendas Rurales Sostenibles”*

**SEGUNDO.-** La parte recurrente ejercita pretensión de plena jurisdicción consistente en que se proceda a la anulación de la actuación administrativa impugnada y en su lugar se conceda la licencia de obras solicitada para vivienda rural sostenible al amparo de la Ley 5/2012, de 20 de diciembre, de Vivienda Rural Sostenible. Todo ello con expresa imposición de las costas a la Administración demandada.

Como hechos en los que se fundamenta la actuación impugnada se alegan, en síntesis, los siguientes hechos:

1.- En fecha 18 de diciembre de 2014, al amparo de la Ley 5/2012, de 20 de diciembre, de Viviendas Rurales Sostenibles, se efectuó solicitud de licencia de obras para la construcción de una vivienda rural sostenible en la unidad integrada en la finca registral nº del Registro de la Propiedad nº 1 de Pozuelo de Alarcón, situado en el denominado \_\_\_\_\_, en cuya solicitud se justificaba la no afección del proyecto al entorno, estando la unidad en la que se pretendía su ubicación calificada como Suelo no Urbanizable \_\_\_\_\_, con la categoría de Protegido-Forestal, conforme al PGOU de Pozuelo de Alarcón.

2.- Tras informes del Ingeniero Técnico Forestal del Ayuntamiento, de 12 de enero de 2015, así como del Técnico de Medio Ambiente, de 2 de febrero de 2015, se dictó resolución de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Licencias, Control Urbanístico y Edificación deficiente, del Ayuntamiento, de 23 de marzo de 2015, dado traslado de los informes anteriormente referidos, con requerimiento de subsanación.

3.- Tras nuevo informe del Ingeniero Técnico Forestal del Ayuntamiento, de 19 de mayo de 2015, en el que se señala que en el ámbito denominado Monte Pilar existirían una serie de hábitats que constan en el inventario de la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992 relativo a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestre, e indicando la procedencia de dar traslado al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid.

4.- Por el Gerente Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento se remite en fecha 21 de mayo de 2015 el proyecto al Servicio de Informes Técnicos Ambientales, con suspensión del plazo de resolución y notificación hasta la recepción del informe solicitado.

5.- Por los recurrentes se presentó en el Ayuntamiento, en fecha 29 de octubre de 2015, documentos requeridos por el Ayuntamiento, en resolución de 18 de marzo de 2015, así como justificándose la improcedencia del requerimiento de aquellos otros no aportados, bien por haberse incorporado ya al proyecto, bien por considerar que no eran exigibles por la Ley 5/2012 de vivienda rural sostenible, y consistentes en: - Certificado de habilitación de los arquitectos redactores del Proyecto emitido por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid. - Declaración de los Arquitectos redactores del Proyecto sobre la conformidad del Proyecto con la ordenación urbanística aplicable. - Plano General en el que se constata el cumplimiento de la distancia mínima exigida por la Ley 5/2012 -250 metros- entre la vivienda proyectada y cualquier otra construcción. - Plan de Gestión de Residuos. - Hoja resumen del presupuesto de obra en que se incluye un capítulo correspondiente a movimientos de tierras y otro correspondiente a gestión de residuos de construcción y derribo. - Comentario Técnico emitido por TMA en el que se dé respuesta a la Providencia de 21 de mayo de 2015.

6.- Por el Área de Conservación de Montes de la Dirección General de Medio ambiente, de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, se emite informe de fecha 21 de diciembre de 2015, en el que se concluye que “los terrenos objeto de los proyectos no se encuentran en el ámbito de la Red Natura 2000 ZEPA, ZED, (LIC), pero encontrándose en dichos terrenos, los siguientes hábitat de la Directiva 91/43/CEE, modificada por la Directiva 2013/17/UE: m(...), y termina señalando que se trata de un terreno forestal en régimen general, “por lo que el régimen de uso residencial no está contemplado”.

7.- Con fecha 4 de marzo de 2016 nuevamente se requiere por el Ayuntamiento de subsanación consistente en que se aportara certificación registral de la parcela así como acreditación de la coincidencia de la titularidad de la parcela con el destinatario de la vivienda, contestándose por los recurrentes, en fecha 18 de marzo de 2016, sobre la improcedencia de la documentación solicitada.

Considera la parte recurrente que la norma que debe regir los actos dictados fuera del plazo legalmente exigible es la vigente en el momento de iniciarse el correspondiente procedimiento administrativo, no pudiendo considerarse que, a efectos de la norma aplicable, el procedimiento administrativo siga abierto o en tramitación en tanto no se resuelva expresamente

Como motivos de impugnación se sostienen, en síntesis, los siguientes:

1.- Carácter reglado de las licencias de obras.



2.- Conformidad del Proyecto con los parámetros y requisitos establecidos en la Ley 5/2012 para la construcción de una vivienda rural sostenible.

**TERCERO.-** Por la defensa de la Administración demandada se formula oposición al recurso interpuesto, con expresa condena en costas a la parte recurrente.

Se niegan los hechos correlativos de la demanda por considerar que son inciertos y faltan a la verdad, manifestándose en relación a los hechos relatados por la parte recurrente, que previamente, en fecha 18 de diciembre de 2014, se presentó en el Ayuntamiento otros tantos proyectos para la edificación de cinco viviendas rurales en la Finca , y con anterioridad se ha habido solicitado la concesión de 26 licencias para la construcción de 26 viviendas rurales sostenibles en Pozuelo de Alarcón y segregación de fincas, lo que corrobora, según manifiesta, que la intención de los recurrentes no es construir una vivienda rural sostenible sino urbanizar de Pozuelo, creando una gran urbanización, que se aparta notablemente de la Ley 5/2012.

Se sostiene, en síntesis, que la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles de la Comunidad de Madrid 5/2012 fue objeto de derogación por el Pleno de la Asamblea de Madrid en fecha 22 de octubre de 2015. Que es necesaria la correspondiente licencia urbanística municipal, tanto para construir las viviendas, como para la parcelación del suelo mediante la generación de unidades de suelo necesarias para soportarlas, estando clasificado el suelo donde se pretende la ubicación de la construcción en suelo no urbanizable protegido forestal, sin que sea posible conceder licencia de obra solicitada conforme al PGOU de Pozuelo.

**CUARTO.-** La tradición urbanística, que sienta sus raíces más inmediatas en el Decreto 1346/1976, de 9 de abril, de aplicación supletoria, conforme a la STC 61/1997, de 20 de marzo, contempla que las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

En la línea expuesta, el artículo 9 de la Ley 6/1998, de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoración Urbana, derogado por el RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio, asimismo derogado por la actual Texto Refundido 7/2015, de 30 de octubre, en similares términos al art. 76 del Decreto 1346/1976, de 9 de abril, que “las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios”.

Señala el Tribunal Supremo en sentencia de fecha 7 de octubre de 1988 que “... la licencia es un acto administrativo que no confiere derechos, sino que se limita a otorgar autorización para realizar un acto permitido, con vistas a controlar si se cumplen o no las condiciones requeridas por normas urbanísticas preexistentes, disposiciones a las que los Ayuntamientos habrán de ajustarse en el doble sentido de tener que denegar las licencias de obras que se opondrán a tales disposiciones y tener que conceder las que a los mismos se acomoden”. Carece la administración de discrecionalidad para decidir el otorgamiento de



una licencia, debiendo ceñirse estrictamente a la comprobación de la conformidad o disconformidad de la actividad proyectada con el planeamiento urbanístico vigente.

**QUINTO.-** En una valoración conjunta de los documentos obrantes en el expediente administrativo así como de los informes técnicos emitidos que al ser emitido por un funcionario público se le ha de atribuir un valor preponderante, en virtud de su presumible objetividad e imparcialidad, lo que no excluye un ponderado examen de los demás elementos probatorios cuando éstos aporten los suficientes datos objetivos, así como de las pruebas practicadas, se pone claramente de manifiesto la improcedencia de la concesión de la licencia solicitada, al amparo de la Ley 5/2012 para la construcción de una vivienda rural sostenible, sobre un suelo clasificado como suelo no urbanizable protegido – forestal, sujeto a fuertes restricción que derivan del art. 144 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001 –art 144- , así como de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes – art 26 – y de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid – art. 44 -.

La Ley 5/2012, de 20 de diciembre, de Viviendas Rurales Sostenibles desprende lo siguiente. Dicha ley indica, en su artículo 2 Definición de Vivienda Rural Sostenible, que se entiende por vivienda rural sostenible la edificación unifamiliar destinada a residencia de su titular edificada bajo los límites y requisitos establecidos en el anexo de la presente Ley.

No se ajusta a derogada la Ley 5/2012, de 20 de diciembre, de Viviendas Rurales Sostenibles que una sociedad limitada o incluso una pluralidad de titulares particulares, puedan solicitar este tipo de viviendas, ya que de acuerdo con el citado artículo, debe ser destinada a residencia de su titular, máxime cuando algunos de ellos solicitan varias viviendas. Además cabe señalar que para la autorización de la división de la finca registral de origen, de hectáreas, habrían de observarse los requisitos establecidos en la normativa básica estatal consistente en el art. 16.2 de la Ley 7/2015 y normativa sectorial, lo que exigiría la previa licencia de parcelación rústica, sin que ninguna de las partes en las que se pretende dividir la finca registral alcance los 300.000 m<sup>2</sup> que exige la normativa expuesta.

**SEXTO.-** Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto cabe decir que la Ley 1/2016, de 29 de marzo, deroga la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles de la Comunidad de Madrid, LA LEY 5447/2016. En su artículo único acuerda la derogación de la Ley Viviendas Rurales Sostenibles de la Comunidad de Madrid.

Dispone su Disposición Transitoria Única que quedan paralizadas las licencias que, al amparo de la Ley 5/2012, de 20 de diciembre, de Viviendas Rurales Sostenibles, estén presentadas y en tramitación. La Disposición Final Única establece que la presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID (BOCM 15 Abril 2016).

La Ley de Viviendas Rurales Sostenibles señalaba en su artículo 1 que “la presente Ley tiene carácter especial y prevalecerá sobre cualquier normativa o planeamiento que incida sobre el mismo ámbito material”, tratándose de una normativa especial y excepcional que se imponía sobre la normativa autonómica y local de carácter general, en este caso sobre la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y sobre el planeamiento municipal, y como



consecuencia de ello la Ley autonómica en su art. 4 reconocía a los propietarios de las unidades que reunieran los requisitos establecidos en la Ley el derecho a edificar en cada una de ellas una vivienda rural sostenible unifamiliar aislada. Dicho derecho a edificar no derivaba del planeamiento urbanístico, según el sistema clásico de nuestro derecho urbanístico, sino que derivaba directamente de la Ley 5/2012, que ha sido quedado derogada. Habiéndose derogado ésta, no existe en este momento tal derecho a edificar, dado que la solicitud de licencia tenía amparo en dicha Ley y no en el planeamiento urbanístico. No nos encontramos, por tanto, ante un cambio de planeamiento sobrevenido, sino de la legislación que daba cobertura legal a las solicitudes”. Al haber desaparecido la cobertura legal de dicha solicitud de licencia, concurre el supuesto previsto en el art 42.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, por pérdida sobrevenida del objeto del procedimiento, procediendo por ello a terminar el procedimiento iniciado.

La derogación priva de eficacia a la norma desde la vigencia de la disposición derogatoria, mientras que la inconstitucionalidad de las leyes posteriores a la Constitución conlleva la sanción de la nulidad con ineficacia originaria.

**SEPTIMO.-** Procede imponer las costas causadas a la parte recurrente conforme a lo dispuesto en el art. 139.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio de la Ley de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa conforme a la redacción dada por la Ley de Agilización Procesal aprobada en fecha 22 de septiembre de 2011, si bien en uso de las facultades que nos otorga la ley fijamos el importe máximo de dichas costas en euros.

Vistos los artículos citados y demás preceptos de pertinente y general aplicación este Tribunal dicta el siguiente

### **FALLO**

**CON DESESTIMACIÓN DEL PRESENTE RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO PROCEDIMIENTO ORDINARIO Nº 57 DE 2016, INTERPUESTO POR DOÑA , DON , DON , Y , REPRESENTADOS POR EL PROCURADOR DON Y DIRIGIDOS POR EL LETRADO DON , CONTRA LA RESOLUCION DEL GERENTE DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON, DE 22 DE JUNIO DE 2016, QUE ACUERDA DECLARAR TERMINADO EL EXPEDIENTE DE LA LICENCIA DE OBRAS PARA VIVIENDA RURAL SOSTENIBLE EFECTUADA EN FECHA 18 DE DICIEMBRE DE 2014, AL AMPARO DE LA LEY 5/2012, DE 20 DE DICIEMBRE, DE VIVIENDA RURAL SOSTENIBLE –EXPTE -, DEBO ACORDAR Y ACUERDO:**



**PRIMERO.-** DECLARAR QUE LA ACTUACION DE LA ADMINISTRACION DEMANDADA ES CONFORME A DERECHO EN LAS CUESTIONES OBJETO DE CONTROVERSA EN ESTE PROCEDIMIENTO.

**SEGUNDO.-** CON EXPRESA IMPOSICIÓN DE COSTAS A LA PARTE RECURRENTE SI BIEN CON LA PRECISIÓN QUE SE CONTIENE EN EL FUNDAMENTO DE DERECHO SEPTIMO.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de APELACIÓN en el plazo de QUINCE DIAS a contar desde el siguiente a su notificación, advirtiéndole que deberá constituir depósito de **50 euros**. Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado nº especificando en el campo **concepto** del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" 22 Contencioso-Apelación (50 euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, el código y tipo concreto de recurso debe indicarse justamente después de especificar los 16 dígitos de la cuenta expediente (separado por un espacio), lo que deberá ser acreditado al presentarse escrito de interposición del recurso, bajo el apercibimiento e que no se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido y que de no efectuarlo se dictará auto que pondrá fin al trámite del recurso.

Así lo acuerda, manda y firma el el/la Ilmo/a Sr/a. D./Dña. Magistrado/a-Juez/a del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 11 de los de Madrid.

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada fue la anterior sentencia por el/la Ilmo./a Sr./Sra. Magistrado/a Juez/a que la firma. Doy fe.



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia desestimatoria firmado electrónicamente por