

PRESCRIPCIÓN DE INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS

La Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid reglamenta en su Título V de Disciplina Urbanística las Infracciones Urbanísticas así como su sanción.

El artículo 201 de la ley del suelo de la CAM define las infracciones urbanísticas como las acciones y omisiones que vulneren o contravengan dicha Ley, los Planes y las Ordenanzas, estén sujetas a sanción y tipificadas en la Ley, las cuales además podrán dar lugar a la adopción de las medidas de restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal, a la iniciación de los procedimientos de suspensión y revocación o anulación de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal, a la exigencia de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables y a las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora, así como, en su caso, penal.

Las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda.

De igual forma se establece el plazo de prescripción de las infracciones y sanciones:

1. La prescripción de las infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso de cuatro años, salvo las que afecten a zonas verdes y espacios libres que no tienen plazo de prescripción. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a correr desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquel en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador. A este último efecto, se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

Cuando la infracción se haya cometido con ocasión de la ejecución de obras o el desarrollo de usos, el plazo de la prescripción de aquella nunca comenzará a correr antes de la total terminación de las primeras o el cese definitivo en los segundos.

En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma

2. La prescripción de las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso de cuatro años. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a correr desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza, la resolución por la que se imponga la sanción.

APLICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA AL RESPECTO DE LA CADUCIDAD Y PRESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

En sentencia de fecha 4 de junio de 2014 el Tribunal de Justicia de Madrid hace una diferencia entre la caducidad y la prescripción de un expediente urbanístico, señalando que el plazo de caducidad empieza a contar desde la total terminación de las obras y el interesado deberá acreditar su terminación.

La jurisprudencia marca las diferencias entre un expediente de restauración del orden jurídico infringido y el expediente meramente sancionador, ya que están sujetos a diferentes principios de Derecho. El plazo para requerir por parte de la Administración competente la restauración de la legalidad urbanística se estima de caducidad y el de la potestad sancionadora de prescripción.

Aclarar que el plazo de caducidad, no admite interrupción, si dentro de los cuatro años establecidos la Administración no ha iniciado procedimiento para la adopción de las medidas de restauración del orden jurídico infringido, se produce la caducidad quedando dicho inmueble, construcción o terreno en situación de Fuera de Ordenación. La caducidad no implica que dicha actuación urbanística, realizada fuera de la legalidad, pase a ser legal, por lo tanto sobre dicho bien en situación de fuera de ordenación solo se podrán realizar la obras permitidas pues cualquier otra reabrirla el plazo de cuatro años para la caducidad.

A este respecto, en aplicación de dicha jurisprudencia, la [Consulta Urbanística C.U. 55-14](#) que plantea el Distrito de Salamanca en relación con la forma de llevar a la práctica la restitución de la legalidad urbanística de las obras efectuadas en viviendas situadas en el bajo cubierta del edificio ubicado en la calle Claudio Coello, 19.