



CRITERIOS DE APLICACIÓN – AGENCIA

30 de enero de 2023

CA-01 AGENCIA /2023

ASUNTO: CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE CESIÓN Y DE URBANIZACIÓN PARA LA EMISIÓN DEL CERTIFICADO DE CONFORMIDAD Y SU ACREDITACIÓN DOCUMENTAL

A la vista de las dudas suscitadas en relación con el momento en el que tiene que estar formalizada las cesiones de suelo obligatorias y la efectiva urbanización de los ámbitos, tanto en suelos urbanos consolidados como en suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables, a efectos de que la parcela resulte edificable y/o adquiera la condiciones de solar se indica:

La OLDRUAM regula en su anexo III la “Documentación necesaria para la Solicitud de Licencia Urbanística”, y en su Anexo IV la “Documentación para el Inicio y finalización de las obras”. De acuerdo con lo establecido en estos Anexos, solo se exige acreditar formalmente mediante declaración de haber formalizado la cesión del suelo para viarios públicos, así como su efectiva urbanización, en el Anexo IV.2, esto es como documentación de finalización de las obras.

*2. Documentación para la finalización de la actuación urbanística. Documentación de final de obra
(....)*

2.1.3. En aquellos casos en que resulte exigible por la normativa específica:

h) Declaración de haber formalizado la cesión en caso de parcelas afectadas por suelo destinado a viales o espacios libres públicos, así como de su efectiva urbanización.

No obstante, y a pesar de que la acreditación documental de estos aspectos sólo se exija en el marco de la OLDRUAM para la finalización de la actuación urbanística, lo cierto es que el cumplimiento material de los deberes urbanísticos inherentes a la propiedad de los terrenos y su posterior edificación derivan directamente de lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

En este sentido, el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece en su art. 11. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo, que “1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. 2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos en la legislación sobre la ordenación territorial y urbanística”





La ley 9/2001 de 17 de junio del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece, por su parte, en el art Artículo 11. Derechos generales de la propiedad del suelo que: "2. *Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.*

De acuerdo con la regulación legal, que el derecho del propietario del suelo es estatutario, y tiene como límite el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el planeamiento urbanístico y en las respectivas leyes.

A partir de esta premisa, procede distinguir los deberes de los propietarios según se actúe en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado o en urbanizable sectorizado.

Suelo urbano consolidado

Para el propietario que actúa en un suelo urbano consolidado, la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece en su Artículo 17. Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano consolidado lo siguiente: "*El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos y deberes, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda: a) Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación".*

Es decir, que será presupuesto previo para la edificación de la parcela, y a la solicitud de la correspondiente licencia, que el propietario haya pagado y/o urbanizado el suelo que se encuentre calificado como viario, dotándolo de todos los servicios e instalaciones para que la parcela tenga la condición de solar en los términos del art 14 de la LSCM.

A su vez, el Artículo 19.- Régimen del suelo urbano consolidado establece que :"*1. En suelo urbano consolidado, los terrenos estarán legalmente vinculados a los usos previstos por la ordenación urbanística y, en su caso, a la construcción o edificación, así como afectados por la carga de la ejecución y la financiación de todas las obras de urbanización que aún resten para que la parcela corresponda adquiera la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión a título gratuito de la superficie destinada a vial, y las infraestructuras de urbanización pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, cuando ello fuera posible, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso. 2. Cuando proceda, la realización de cualquier acto de edificación requerirá con carácter previo, la puesta a disposición del Municipio de la superficie a que se refiere el número anterior y la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras de urbanización pendientes."*

Como presupuesto adicional previo a la edificación de la parcela y a la solicitud de la licencia, el propietario de suelo debe haber cedido gratuitamente y libre de cargas a favor del municipio, los terrenos destinados a viarios públicos a los que de frente la parcela .

En este sentido cabe también citar la sentencia del TSJ de 3 de febrero de 2012 la que en su Fundamento de Derecho Cuarto dispone que la cesión de viales es una condición previa a la edificación del suelo en los términos del art 19 de la LSCM:





(....) En nuestro caso, como aprecia el Juzgado a quo en el Fundamento de Derecho II. B), los terrenos de referencia se encuentran calificados por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid como suelo urbano consolidado, al que resulta de aplicación la regulación contenida en el artículo 19 la Ley 9/2001 de 17 de julio (LCM 2001, 385 y LCM 2002, 61), del suelo de la Comunidad de Madrid, en virtud de la cual la cesión de viales constituye una obligación previa a la edificación de los terrenos, por lo que solo en caso de que se solicitara licencia de edificación de los mismos podría obligarse por la Administración a su titular a la cesión de los viarios correspondientes(...)

Ello es así, aunque la OLDRUAM sólo exija formalmente la documentación acreditativa de la cesión y efectiva urbanización con ocasión de la finalización de las obras.

La traslación de estas reglas a los procedimientos con intervención de entidades colaboradoras supone **que éstas sólo podrán emitir certificado de conformidad previo a la solicitud licencia de obras tras haber verificado que la parcela sobre la que se actúa tiene la condición de solar para poder ser edificada**. La verificación del cumplimiento de estas obligaciones legales previas se podrá efectuar mediante la información que obra en la alineación oficial.

En caso de apreciar la existencia de superficies de suelo pendientes de cesión y de urbanización, corresponderá al propietario:

- 1- Acreditar la formalización de la cesión del suelo a favor del municipio y la aceptación expresa de éste, mediante escritura pública o acta administrativa de cesión de viarios en los términos del art 29 y siguientes del real decreto 1093/97 de 4 de julio por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario Urbanístico.
- 2- Acreditar el cumplimiento de la obligación de urbanizar los suelos objeto de cesión. Esta obligación se considerará también cumplida con el pago o la prestación de garantía a favor del municipio del importe que haya sido estimado por los servicios correspondientes, pudiendo simultanearse las obras de urbanización con las obras de edificación, tal y como se indica más adelante.

Suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado o pormenorizado

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado y urbanizables sectorizados tiene una idéntica regulación de conformidad con lo establecido en el art 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, aplicándose a ambas categorías las mismas cargas y limitaciones. De tal forma que sólo una vez cumplidos tales deberes y recibidas las obras de urbanización, pasarán a tener la condición de suelo urbano consolidado a efectos de su edificación.

Así resulta de lo establecido en el art 21 LSCM, Derechos y deberes de la propiedad en suelo urbanizable sectorizado:

1. *El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbanizable sectorizado comprenderá, además de los generales, los mismos derechos y deberes establecidos para el suelo urbano no consolidado en el artículo 18 de la presente Ley.*
2. *Siempre que se hubieran cumplido los deberes del número anterior, los terrenos de esta clase de suelo pasarán a tener la condición de suelo urbano consolidado, desde la recepción de las correspondientes obras de urbanización, en los términos del artículo 135 de la presente Ley.*





Así las cosas, los derechos y deberes de los propietarios en ambas categorías de suelos aparecen regulados en el art 18 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y comportan las siguientes obligaciones:

- Llevar a cabo la ejecución del planeamiento en los términos del sistema de ejecución que se haya determinado
- Efectuar a título gratuito y a favor del municipio, las cesiones de suelo que se hayan establecido para redes de infraestructuras, servicios y equipamientos, según el planeamiento que se ejecuta
- Ceder al municipio, a título gratuito, los solares en los que se localice el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación o unidad
- Costear y en su caso ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, en los términos del proyecto de urbanización aprobado.

Una vez efectuada la distribución equitativa de beneficios y cargas, formalizadas las cesiones obligatorias de suelos a través del Proyecto de Reparcelación y recibidas por la Administración las obras de urbanización, los terrenos adquirirán la condición de suelo urbano consolidado y podrán ser edificados por sus propietarios y afectados a los usos previstos en el plan.

Por lo tanto, **no podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas, ni, en consecuencia la emisión de un certificado de conformidad previo a la solicitud de la licencia de obras, incluidas en un ámbito, sector o unidad de ejecución sino a partir del momento en que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o cuando por el promotor de la actuación se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación**, conforme a lo dispuesto en los artículos 39.1 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y los artículos 19.3, 23.1 y 20.3 de la LSCM.

Urbanización y edificación simultáneas.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, **se podrá solicitar licencia para la edificación de los terrenos, antes de que éstos adquieran la condición de solar, siempre y cuando exista resolución administrativa con autorización expresa de " Ejecución simultánea de Urbanización y Edificación" expedida por el órgano municipal competente**. En estos casos, en la solicitud de licencia el promotor se debe comprometer a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización del ámbito y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio, de conformidad con lo previsto en el art.40 y siguientes del Real Decreto 3288/1978 por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística

Una vez recibidas las obras de urbanización se considerará que ya se han dado cumplimiento a la totalidad de las obligaciones de los propietarios de terrenos incluidos en estas categorías de suelo de conformidad con lo previsto en el art. 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana y artículo 21.2 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

Desarrollo por etapas, por fases o unidades funcionales

Para la aplicación de las reglas anteriores se tendrá en cuenta, que conforme a lo previsto en el artículo 99.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, es posible que las unidades de ejecución podrán desarrollarse por etapas de urbanización o por fases o unidades funcionales dentro de cada una de las etapas, siempre que quede justificado en





el proyecto de urbanización que las mismas tienen un funcionamiento autónomo del resto de la etapa y la Administración actuante esté conforme con ello.

En este sentido, el art 135.7 de la ley 9/2001 establece que las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por unidades funcionales capaces de prestar el uso al que va destinado y puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de la etapa.

La recepción parcial de las obras de urbanización de la correspondiente unidad funcional posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente unidad funcional.

Conclusión

De acuerdo con la regulación expuesta, en las categorías de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, la ECU sólo podrá emitir Certificado de Conformidad previo a la solicitud licencia de obras, tras haber verificado:

1. Que la parcela sobre la que se actúa tiene la condición de solar para poder ser edificada previa verificación del cumplimiento de los deberes establecidos en el art 18 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid
2. Alternativamente que la parcela sobre la que se actúa se encuentra en régimen de ejecución simultanea de urbanización y edificación

Respecto de solicitud de la licencia o Declaración Responsable de primera ocupación y funcionamiento las entidades colaboradoras solo podrán emitir el acta de inspección una vez se haya procedido a levantar por el órgano competente de la Administración la correspondiente acta de recepción de las obras de Urbanización del ámbito, etapa o unidad funcional en la que quede ubicado el inmueble.

