



El calvario de las licencias de primera ocupación

Marcos S. Foncueva

España continúa siendo uno de los países de la Unión Europea con la tasa más elevada de judicialización de su urbanismo. La acción pública es una de las innegables conquistas derivadas de la consagración de la tutela judicial efectiva en nuestra Constitución. Sin embargo, su ejercicio debe ser objeto de una regulación más exhaustiva y efectiva. La mera invocación de un interés general, sin que en el ejercicio de esa acción pública se contemple, siquiera, la existencia de una legítima intención de impedir su vulneración, puede llevar y nos ha llevado con frecuencia a impugnaciones realizadas con intereses que difieren del interés general. Y el resultado ahí está. Sentencias que constantemente interpretan y reinterpretan la norma, generando un urbanismo elabo-

rado y desarrollado en sede judicial, en lugar de en su sede común y natural legislativa.

Esto es lo que ha sucedido en Valdebebas. La existencia de una laguna en la normativa vigente ha tenido como resultado la anulación de Licencias de Primera Ocupación otorgadas por el Ayuntamiento de Madrid y la posibilidad de que hasta 5.000 familias, no sólo de Valdebebas, sino de toda la Comunidad de Madrid, vean peligrar el momento de ocupar las viviendas que con tanto esfuerzo han adquirido. Esa situación ha exigido una intervención rápida por parte del legislador, lo que ha derivado en la presentación para su aprobación por la Asamblea de Madrid de una modificación puntual de la vigente Ley del Suelo 9/2001, poniendo fin a la inseguridad y a la angustia generada en todas esas familias, que esperan ocupar sus casas cuando finalice su construcción, y en todo el sector inmobiliario madrileño.

Lo cierto es que una interpretación en exceso literal y restrictiva de

la norma, contenida en esas sentencias, ha llevado al Tribunal Superior de Justicia de Madrid a anular las licencias de primera ocupación amparándose en que las obras de urbanización de las unidades de ejecución únicas deben estar ejecutadas en su totalidad para poder ser recibidas por la administración tutelar urbanística, y sólo cuando se reciban al 100% puede entenderse que las parcelas lucrativas están listas para ser destinadas a los usos para los que están previstas. En ámbitos como Valdebebas, con más de 10 millones de m² de suelo ordenado, tal interpretación supondría que sólo podrían habitarse viviendas que se construyan y sólo podrían explotarse comercios y usos terciarios previstos cuando se ejecutara hasta la última conexión, se colocara el último adoquín y se

Las anulaciones de licencias han puesto en riesgo la entrada de miles de familias a sus hogares

pusiera en servicio la última farola del ámbito.

Visión práctica

Una visión práctica del urbanismo y una comprensión global de su normativa reguladora debe conducir a otras conclusiones. Así, en la práctica se han venido ejecutando y recibiendo por la Administración esos ámbitos tan extensos, por fases o etapas sucesivas de urbanización y/o ejecución, de manera que cuando quedaba constatado que la parcela o parcelas incluidas en la fase de ejecución eran capaces de ser destinadas a los usos lucrativos o dotacionales previstos, por contar con todos los servicios y condiciones para ser habitadas, se recibían en tal condición de urbanizadas, por el Ayuntamiento respectivo, dando lugar a la tramitación y otorgamiento de las licencias de primera ocupación.

Pues bien, las anulaciones que indicaba de licencias de primera ocupación en Valdebebas han puesto en peligro, por tal interpretación literal

y restrictiva de la Ley por el Tribunal Superior de Justicia, la entrada de miles de familias en sus hogares a lo largo y ancho de toda la Comunidad de Madrid. Ello exige, desde luego, que el legislador autonómico resuelva con celeridad el problema, para evitar que se produzca tal disparate.

La modificación legislativa analizada resuelve el problema generado por esa laguna en la vigente Ley del Suelo, evitando aquella interpretación excesivamente literal de la norma. Podemos, ahora, asumir tal modificación con demagogia y señalar que es un parche más para evitar los efectos de una sentencia y seguir consintiendo el desmesurado lucro de constructores y promotores, o, por el contrario, entenderlo como lo que efectivamente es; una solución que el legislador autonómico tiene que arbitrar para evitar que se produzca el pernicioso efecto analizado, por nadie deseado, y que esas miles de familias no lleguen nunca a verse en tan delicada situación.

Director gerente de Valdebebas