



**DIPUTACIÓN DE CÁCERES**  
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

Expediente: \_\_\_\_\_

Asunto: Informe jurídico sobre plazos de prescripción a aplicar en relación a una actuación en la que se pretende el reconocimiento de situación de actuación disconforme

Localidad: \_\_\_\_\_

Con fecha de entrada en este servicio el 12 de Abril de 2023, se recibe solicitud de informe suscrita por el Sr Alcalde presidente del Ayuntamiento de \_\_\_\_\_, sobre si los plazos a aplicar en relación a la inatacabilidad de las edificaciones, son , para ese caso concreto, los establecidos en la derogada LSOTEX o en la vigente LOTUS.

Dado que no se acompaña documentación alguna, se reclama la documentación obrante en el expediente el 23 de Abril de 2023.

El 26 de Abril de 2023, se recibe la siguiente documentación:

-Solicitud de 18 de Noviembre de 2022, de certificación de situación jurídica y urbanística formulada por Don \_\_\_\_\_ referida a la parcela catastral 139 del polígono 2 de \_\_\_\_\_.

-Solicitud de 15 de Octubre de 2022, de reconocimiento de situación de fuera de ordenación

-Informe suscrito, con fecha 01 de Marzo de 2023, por el asesor jurídico de la OTUDTS de la mancomunidad de \_\_\_\_\_ Don \_\_\_\_\_.

Analizada la normativa de aplicación, se emite el presente

**INFORME**



El primero de los escritos presentados por Don \_\_\_\_\_ mantiene la tesis de que dado que las obras se finalizaron, según el, antes de la entrada en vigor de la Ley 11/2018 de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), entrada en vigor que se produjo el 27 de Junio de 2019, el plazo temporal para que se produzca la inatacabilidad de las edificaciones es el de 4 años establecido en la entonces vigente Ley 15/2001 del suelo y ordenación territorial de Extremadura y no el de 6 años establecido en la LOTUS.

Según ese mismo escrito, la edificación que describe así:

*EDIFICIO DE USO RESIDENCIAL*

*El edificio consta de dos plantas y una zona destinada a almacén de maquinarias y aperos.*

*La planta baja tiene una superficie construida de noventa metros cuadrados (90,00 m<sup>2</sup>), un porche una superficie construida computable de quince metros cuadrados (15,00 m<sup>2</sup>), y una zona de Almacén de maquinarias y aperos de cincuenta y cuatro metros con cincuenta decímetros cuadrados (54,50 m<sup>2</sup>).*

*Igualmente la planta primera tiene una superficie construida de cincuenta y dos metros con diez decímetros cuadrados (52,10 m<sup>2</sup>); por lo que el edificio posee una superficie total construida de doscientos once metros con sesenta decímetros cuadrados (211,60 m<sup>2</sup>).*

*El edificio ocupa una superficie total de ciento setenta y cuatro metros con cincuenta decímetros cuadrados (174,50 m<sup>2</sup>).*

*El resto de la parcela sin edificar se destina a cultivo de castaños de intensidad productiva 12.*



**DIPUTACIÓN DE CÁCERES**  
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

Se habría finalizado hace más de 4 años, y dado que, según el, no se incurren en ninguna de las circunstancias que interrumpen ese plazo de 4 años, debería reconocerse la situación de fuera de ordenación, aplicando la terminología de la LSOTEX.

Los antecedentes descritos en el informe jurídico permiten identificar 2 situaciones urbanísticas diferenciadas:

En primer lugar, el 20 de diciembre de 2013, Don \_\_\_\_\_ solicita licencia para la construcción de almacén agrícola, licencia que se obtiene el 4 de Mayo de 2017.

Este procedimiento culmina con la obtención de licencia de primera ocupación, o al menos la emisión de informe favorable, el 6 de Agosto de 2018, de “construcción y reforma de nave agrícola”.

Conviene destacar que dicho informe advertía expresamente que la edificación debería destinarse a uso agropecuario y que en caso de uso como vivienda se estaría cometiendo una infracción grave.

En segundo lugar, el 15 de Julio de 2020, solicita calificación rústica para la implantación del uso residencial, desistiendo de dicha solicitud el 21 de Septiembre de 2020.

Es decir, tenemos una edificación legalmente construida siempre que se destine a uso agropecuario, para la que se pretende la alteración del uso mediante solicitud formulada el 15 de Julio de 2020, fecha en la que está en pleno vigor la LOTUS.

En consecuencia, los plazos de prescripción de esa alteración son los propios de la LOTUS y resulta pertinente iniciar procedimiento de restauración de la legalidad, y sancionador, cuyo objeto será devolver la edificación al uso agropecuario legalmente autorizado recuperando la configuración arquitectónica legalmente reconocida en caso de



**DIPUTACIÓN DE CÁCERES**  
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

que se hubieran realizado obras posteriores a la concesión de la licencia de primera ocupación, o al menos a la emisión del informe favorable de la misma.

En cualquier caso, el primer escrito presentado por \_\_\_\_\_ parte de una premisa incorrecta, que no resulta de aplicación el apartado 5 del artículo 197 de la LSOTEX:

*5. El plazo de cuatro años a que se refiere el apartado anterior no rige para las parcelaciones que se realicen en suelo no urbanizable protegido ni para los actos de construcción, edificación o uso del suelo:*

*a) ejecutados sin calificación previa, cuando ésta fuera preceptiva, y comunicación previa, licencia o autorización o contraviniendo las determinaciones de cualquiera de ellas, sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales o clasificados como suelo no urbanizable de protección ambiental por la ordenación territorial y urbanística,*

*b) ejecutados en dominio público o en las zonas de servidumbre del mismo, o*

*c) que afecten a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico*

Como acredita el informe jurídico, la actuación pretendida se sitúa dentro del ámbito de protección ambiental del Plan Territorial de \_\_\_\_\_, vigente en el momento de las actuaciones.

Se trataría de actuación ejecutadas sin calificación previa ni licencia en suelo definido como de “protección ambiental” por la ordenación territorial, el plan territorial de \_\_\_\_\_ en este caso. Aplicando la LSOTEX directamente, estamos en los supuestos en lo que no cabe alegar inatacabilidad por plazo temporal vencido.



**DIPUTACIÓN DE CÁCERES**  
ÁREA DE HACIENDA Y ASISTENCIA A ENTIDADES LOCALES

Desde el punto de vista práctico, no resulta relevante para este caso concreto determinar si resulta de aplicación la LOTUS o la LSOTEX

## **CONCLUSIONES**

En base a los argumentos expuestos en el cuerpo del informe procede iniciar expediente de restauración de la legalidad urbanística para devolver la edificación al uso y la configuración arquitectónica existente en el momento de la obtención de la licencia de primera ocupación, o al menos de su informe favorable.