



## Mancomunidad de Juntas de Compensación de Córdoba

**ALAMIRIYA** reg.nº 7369  
CIF.- G14910400

### APUNTES SOBRE DECLARACIÓN DE ASIMILADO AL FUERA DE ORDENACIÓN.

Antes la compleja situación del territorio, tanto nacional como autonómico por la dejadez de las administraciones públicas, con multitud de modificaciones en el marco normativo y con edificaciones fuera de la legalizada vigente, en Andalucía surge una esperanza en la restauración del valor del Derecho y de la Ley urbanística en el ámbito territorial urbanístico andaluz, la cual no se ha cerrado todavía, ha dado otro paso y por consiguientes otra nueva normativa, en la que el reconocimiento y la regularización de numerosas edificaciones erigidas ilícita en el suelo **no urbanizable**.

### LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

Hacemos mención y destacamos al suelo **NO URBANIZABLE**, la Disposición Adicional Primera de la **LOUA** establece en su apartado segundo que la anterior definición se particularizará para las actuaciones de urbanización y subsiguiente edificación en las unidades resultantes ejecutadas de forma clandestina o ilegal en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, al margen de la legislación urbanística en vigor con anterioridad a esta Ley o en contradicción con ella, respecto de las que no sea ya legalmente posible, al tiempo de la entrada en vigor de esta Ley, medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden infringido, y que el referido instrumento de planeamiento determine como incompatibles con el modelo urbanístico que se adopte.

Tras la reforma, Ley 1/2012, se añade el art 34.1 b) en la LOUA, disponiendo también con carácter general y para cualquier clase de suelo que: Para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, reglamentariamente podrá regularse un régimen **asimilable al de fuera de ordenación, estableciendo los casos en los que sea posible la concesión de autorizaciones urbanísticas necesarias para las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.**

Pero la utilización por vez primera en nuestro ordenamiento de la expresión “**asimilación a la situación de fuera de ordenación**”, con carácter general para cualquier clase de suelo, lo encontramos en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, art. 53. Si bien en el este Reglamento también se mencionaba la situación de asimilado a fuera de ordenación en el art 28, permitiendo su acceso al Registro de la Propiedad, reflejando literalmente las condiciones a las que se sujetan los inmuebles declarados AFO.

Finalmente, en el suelo no urbanizable, el Decreto 2/2012 particulariza esta situación para las edificaciones aisladas en los Arts. 8 a 12, y para las edificaciones en asentamientos en los párrafos 3 y 4 del Art. 20.



## **Mancomunidad de Juntas de Compensación de Córdoba**

**ALAMIRIYA** reg.nº 7369  
CIF.- G14910400

En todo caso, el art. 53 RD contempla dos posibles supuestos de hecho:

- 1.- Disposición Adicional Primera de la LOUA “obras clandestinas o ilegales”, para cualquier clase de suelo (no sólo el no urbanizable), respecto de las que hayan transcurrido los plazos para el restablecimiento de la legalidad urbanística.
- 2.- Añade un supuesto de hecho diferente, el llamado “cumplimiento por equivalencia.”

### **PRIMER SUPUESTO DE HECHO PARA DECLARAR AFO: TRANCURSO DEL PLAZO PARA RESTABLECER LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.**

Este primer supuesto, mucho más frecuente en la práctica, es el que contempla la declaración de asimilada a la situación de fuera de ordenación de una edificación por imposibilidad de reaccionar debido al transcurso del plazo establecido para restablecer la legalidad urbanística. Este supuesto es radicalmente diferente del cumplimiento por equivalencia, que supone, como veremos, que la Administración ha actuado en plazo y dictado resolución acordando la demolición, pero que causas sobrevenidas posibilitan un cumplimiento alternativo de la resolución administrativa.

Veamos los requisitos para tal declaración y los efectos de la misma, significándoles que el nuevo Decreto 2/2012 establece un detallado y prolijo desarrollo para declarar asimiladas a la situación de fuera de ordenación a las edificaciones aisladas sitas en el SNU del territorio andaluz (artículos 9 a 12).

Presupuesto de hecho de este art. 53.1 es que hayan transcurrido los plazos para el restablecimiento de la legalidad urbanística, lo que no ocurre respecto a edificaciones:

- 1- Que no estén completamente terminadas, entendiendo por tal “ultimadas y dispuestas para servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación material referida a la propia obra” y correspondiendo la carga de la prueba de la terminación al particular ( 40 RDUU, 8.1 D 2/2012)
- 2- Que se hallen en alguno de los supuestos del art. 185.2 LOUA, puesto que limitación temporal del apartado anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los siguientes actos y usos:

**A)** Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable.

**B)** Los que afecten a:



## **Mancomunidad de Juntas de Compensación de Córdoba**

**ALAMIRIYA** reg.nº 7369  
CIF.- G14910400

- a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección o incluidos en la Zona de Influencia del Litoral.
- b) Bienes o espacios catalogados.
- c) Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos que se determinen reglamentariamente.
- d) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de los Planes de Ordenación Intermunicipal, en los términos que se determinen reglamentariamente.

**3-** Que, fuera de estos supuestos, haya transcurrido el tiempo establecido en la LOUA para entender “ganada” la prescripción (seis años desde la completa terminación, tras la entrada en vigor, el 28 de febrero de 2012 de la Ley 1/2012, que reforma el art. 185.1 LOUA, al pasar de cuatro a seis años)

**4-** Que no se haya interrumpido el plazo para restablecer la legalidad, lo que fácilmente ocurrir, por existir en el urbanismo la acción pública, tradicional en nuestro derecho, y hoy con vinculación internacional. De forma que hoy cualquier persona, física o jurídica, tiene legitimación para pedir a la Administración que actúe e interrumpa así el plazo de prescripción de la acción (Art. 185.1 LOUA).

Conforme al principio *tempus regit actum*, lo cierto es que si la construcción se realizó en una parcelación urbanística “prescrita” o “petrificada” antes de la entrada en vigor de la LOUA, o tratándose de una actuación en un suelo no protegido, en un bien no catalogado o dotacional, una vez que hayan transcurrido los plazos para restablecer la legalidad urbanística, podrán quedar inmunes a esta acción, aunque le sobrevenga posteriormente la circunstancia de imprescriptibilidad.

Respecto del suelo no urbanizable, el artículo 3.2 b) del Decreto 2/2012, aclara que podrán ser susceptibles de ser declaradas AFO las edificaciones que fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas. A sensu contrario, si el plazo no se ha agotado, la edificación no queda inmune.

En caso particular de los terrenos incluidos en la Red Natura 2000 (entre los que están los LIC y las ZEPA, Directiva 92/43 del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres), las ZEPA y los LIC son suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica.

En Andalucía, el Decreto 95/2003, de 8 de abril, por el que se regula la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y su Registro, confirma que la Red



## **Mancomunidad de Juntas de Compensación de Córdoba**

**ALAMIRIYA** reg.nº 7369  
CIF.- G14910400

Natura 2000 es elemento integrante de la RENPA, que se configura como sistema integrado y unitario de todos los espacios naturales ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma que gocen de un régimen especial de protección en virtud de normativa autonómica, estatal y comunitaria o convenios y normativas internacionales. Y en nuestra Comunidad, además, existe una coincidencia geográfica entre los espacios de la Red Natura 2000, con los Catálogos de los PEPMF, todos publicados durante el año 2007, o, en su caso, con las zonas de protección de los Planes subregionales.

La otra cuestión polémica para apreciar AFO la constituyen las edificaciones ubicadas en asentamientos urbanísticos. Por definición, se entienden tales edificaciones no son susceptibles de ser declaradas AFO, precisamente por no reunir una condición esencial, la de ser edificación aislada, para poder considerarse inmune a la acción de restablecimiento de la legalidad, ya que, como sabemos, tal acción no “prescribe” respecto de actos y usos en el seno de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

Así, el Artículo 8.2. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los siguientes supuestos: (...).

**b)** Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en este Decreto, y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Pero el art. 183.3 de la LOUA dice: En el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación, en la forma que se determine reglamentariamente.

Y finalmente, el art. 49 j) RDUa detalla la forma de restablecer la legalidad urbanística en las parcelaciones urbanísticas, se llevará a cabo mediante la demolición de las edificaciones que la integren y reagrupación de las parcelas, a través de una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación. Los actos y negocios jurídicos que hayan dado lugar a la parcelación deberán invalidarse, bien mediante voluntad de las partes, o en su caso, mediante resolución judicial.

Se da por entendido que el supuesto descrito del art. 8.2 Decreto 2/2012 se refiere exclusivamente a las edificaciones digamos “originarias” y anteriores a la existencia de la parcelación urbanística que se generó en torno a ella. Si esta edificación aislada no es legalizable por situarse en una parcelación urbanística no prescrita, que no sea un asentamiento, deberá procederse previamente a la reagrupación de las parcelas, conforme el artículo 183.3 de la LOUA, mediante la tramitación de los



## **Mancomunidad de Juntas de Compensación de Córdoba**

**ALAMIRIYA** reg.nº 7369  
CIF.- G14910400

correspondientes procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado a través de una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación.

Y el artículo 49 del RDUa dispone, con carácter general, que en el curso de esta reparcelación forzosa para restablecer la realidad física alterada en las parcelaciones, las edificaciones deberán demolerse, y los actos y negocios jurídicos que hayan dado lugar a la parcelación deberán invalidarse. Sin embargo, el Decreto 2/2012 exceptúa de la demolición a estas edificaciones que eran inicialmente "aisladas", y sobrevenidamente terminaron ubicadas en parcelaciones posteriores a la LOUA, siempre que se haya procedido a la reagrupación de las parcelas, pudiendo en este caso ser objeto de declaración de AFO.

Por tanto, tratándose de asentamientos en suelo no urbanizable realizados con posterioridad a la LOUA y por tanto, para los que no ha transcurrido el plazo para la Protección de la legalidad, recae sobre la Administración el deber inexcusable del ejercicio de la potestad de disciplina urbanística, mediante la tramitación de los correspondientes procedimientos para la restauración de la realidad física alterada y restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme al art 49.2.j del RDUa.

Únicamente la integración en el planeamiento cambiando la naturaleza del suelo, o bien su integración como Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable, si cumpliera los requisitos para ello, cambiaría la situación jurídica de las edificaciones, construcciones y obras en el ámbito de una parcelación urbanística en suelo no urbanizable realizada con posterioridad a la LOUA.

Así como la regla del artículo 8.2 del Decreto 2/2012 permite que elementos presuntamente aislados pero bajo el influjo del asentamiento, queden sometidos al régimen que por ello les corresponde, también debe ser prioritario impedir el fraude de ley que representaría el de todos los asentamientos existentes en el término municipal y desgajados del caso urbano principal, o de las zonas urbanas consolidadas, fuesen objeto de acciones singularizadas de AFO, tendentes a romper la unidad de conjunto inherente al concepto mismo de asentamiento, que precisamente en atención a la sustantividad del conjunto, demanda un tratamiento normativo específico. Por ello resulta esencial la delimitación negativa de la condición de "aislada" de la edificación, bien en el propio instrumento de planeamiento, o, en su defecto, en el Avance, tal y como establece el artículo 4 del Decreto 2/2012. La identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable requiere la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable.

### **SEGUNDO SUPUESTO DE HECHO PARA DECLARAR AFO:**

#### **CUMPLIMIENTO POR EQUIVALENCIA**



## **Mancomunidad de Juntas de Compensación de Córdoba**

**ALAMIRIYA** reg.nº 7369  
CIF.- G14910400

Dispone el art. 53.2 RDU que en idéntica situación podrán quedar, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en este Reglamento, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

Se trata del cumplimiento por equivalencia o alternativo de una resolución administrativa firme acordando la demolición que no se puede ejecutar en sus propios términos por concurrir causa legal o material que lo imposibilitan (Art. 51 del mismo RDU)

En principio la STC 58/1984, de 9 de mayo ha reconocido la posibilidad de ejecución "alternativa", admitiendo que tan constitucional es ejecutar en sus propios términos como el cumplimiento por equivalencia del art. 105 LJCA; por razones motivadas, para proteger otros valores o bienes constitucionalmente protegidos y dignos de tutela.

En todo caso, podemos distinguir:

- imposibilidad legal, (que abarcaría la legal propiamente dicha y la reglamentaria) y material.

-Imposibilidad material: En puridad, con el estado de la técnica existente es difícil hablar propiamente de imposibilidad material. El supuesto sería que con la demolición parcial pelagra la estabilidad de lo edificado legalmente: no hay imposibilidad material, pero lesiona el derecho de propiedad de lo edificado legalmente.

El artículo 105 LJCA dispone que en estos casos el Juez:

-acordará la causa de imposibilidad

-adoptarán las medidas que sean necesarias para lograr la mayor efectividad del fallo (esto es muy importante).

-fijará la indemnización.

Finalmente, la Exposición de motivos de la Ley 2/2012 a propósito de la figura del cumplimiento por equivalencia dispone que en la modificación de esta Ley se recoge que la aprobación del instrumento de planeamiento que contenga determinaciones que supongan la incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares no conllevará por sí misma la efectiva legalización de éstas, sino que será necesario el completo cumplimiento de los deberes y cargas que dicho instrumento contenga.



## **Mancomunidad de Juntas de Compensación de Córdoba**

**ALAMIRIYA** reg.nº 7369  
CIF.- G14910400

Esto supone la aplicación del principio de cumplimiento por equivalencia en los supuestos que exista una resolución firme de restauración de la realidad física alterada.

Y, en aplicación de este principio, se ha añadido, con carácter general, el art. 34.2 LOUA e introducido la Disposición adicional novena, que utiliza esta figura del cumplimiento por equivalencia, a propósito de la Recuperación de dotaciones y aprovechamiento público en actuaciones irregulares en suelo urbano.

### **PROCEDIMIENTO GENERAL DECLARACIÓN AFO.**

Los siguientes párrafos del artículo 53 que comentamos ( cuarto, quinto y sexto), han sido objeto de nueva redacción en el Proyecto de Decreto de Suelo No Urbanizable, en parte para su adaptación a las prescripciones del Real Decreto Ley 8/2011, si bien, esta nueva redacción no va a entrañar más que una mejora técnica de la redacción original, al concretar con detalle suficiente el procedimiento para el reconocimiento particularizado de la situación de asimilación a la de fuera de ordenación y de su acceso registral, manteniendo el espíritu de la redacción originaria.

**4.** El reconocimiento particularizado de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación respecto de instalaciones, construcciones o edificaciones terminadas se acordará por el órgano competente, de oficio o a instancia de parte, previo informe jurídico y técnico de los servicios administrativos correspondientes.

La resolución que ponga fin a este procedimiento deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada; igualmente habrá de acreditar la fecha de terminación de la instalación, construcción o edificación, así como su aptitud para el uso al que se destina.

**Una vez otorgado el reconocimiento, podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.**

**5.** Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan la misma.

**6.** Con la finalidad de reducir el impacto negativo de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, la Administración actuante podrá, previo informe de los servicios técnicos administrativos competentes, ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y el ornato,



## **Mancomunidad de Juntas de Compensación de Córdoba**

**ALAMIRIYA** reg.nº 7369  
CIF.- G14910400

incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

Siendo destacable de la nueva redacción la aclaración de que esta situación sólo se puede predicar respecto de instalaciones, construcciones o edificaciones terminadas, que el procedimiento podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte, y que, como garantía del acierto de la resolución finalizadora del mismo:

- Debe estar precedida de informe técnico y jurídico de los servicios administrativos correspondientes, que habrán de valorar la concurrencia del supuesto de hecho para que se reconozca la situación de asimilación,
- Quedará suficientemente identificada la construcción objeto de reconocimiento, indicando su número de finca registral, si estuviese inmatriculada, y su localización geográfica, bien con la referencia catastral o, en su defecto, con base gráfica georreferenciada; así como su fecha de finalización,
- En el caso de que resulte necesario para garantizar la sostenibilidad, seguridad, o paisaje del entorno, se deberán disponer órdenes de ejecución de medidas tales como la correcta evacuación de los residuos generados o la adaptación al paisaje.

Añadir que la adaptación de la normativa autonómica a la Directiva de Servicios va a modificar, presumiblemente, los artículos del RDU referidos al visado obligatorio, para adaptarlo a los supuestos taxativos del RD 1000/2011, por lo que la documentación a presentar para obtener la declaración de AFO deberá ser visada en los casos en que los exija la normativa estatal. En la actualidad, es obligatorio el visado para los proyectos de ejecución de edificaciones, las declaraciones de obra nueva, y los proyectos de legalización.

Para las edificaciones en el SNU, la especialidad más importante del D 2/2012, que aparece como presupuesto inexcusable para que los Municipios puedan proceder a hacer reconocimientos de la situación de asimilación a fuera de ordenación en suelo no urbanizable, la constituye la necesaria constancia del instrumento normativo que acredite y delimite los asentamientos existentes en el término municipal, siempre con intervención de la CCAA. Este instrumento puede ser el propio PGOU, y en su defecto, el Avance a que se refiere el art. 4 del Decreto 2/2012, sin que se deba entender como problema que el propietario de la edificación ilegal y prescrita deba esperar a que exista el Avance.

La realidad a que se enfrenta este Decreto 2/2012 permite apreciar que pueden existir asentamientos cuya morfología o extensión hagan inviable o muy dificultosa la regularización por la vía del planeamiento. Del mismo modo, el progresivo reconocimiento de edificaciones aisladas tiene que admitir que en determinados ámbitos incluso las posibilidades voluntarias de soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios que las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí y ubicadas en el mismo término municipal que permite el Decreto 2/2012 ( Arts. 10.3, 11.5, 12.4), pueden resultar insuficientes, de no existir





## Mancomunidad de Juntas de Compensación de Córdoba

**ALAMIRIYA** reg.nº 7369  
CIF.- G14910400

la posibilidad de un abordaje de los problemas territoriales suscitados de forma holística, desde la perspectiva de la comarca, presente y futura a corto plazo.

2- Contemplemos ahora las situaciones de AFO desde el PRINCIPIO / DERECHO FUNDAMENTAL A LA IGUALDAD.

**PRIMERO-** En la distinta valoración de las edificaciones en eventuales procedimientos expropiatorios, ya el art. 5.1 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo establece que:

“en ningún caso serán objeto de valoración y no serán tenidas en cuenta en consideración a los efectos del cálculo de la renta de la explotación las edificaciones no ajustadas a la legalidad al tiempo de su valoración y para las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición..”

**SEGUNDO-** En el distinto régimen de obras admisibles en las situaciones legales de fuera de ordenación (en el que, excepcionalmente, se admiten obras de consolidación cuando no sean manifiestamente incompatibles) respecto de las admisibles en las situaciones de asimilación, en las que únicamente se permiten obras de estricta conservación.

**TERCERO-** En el necesario reflejo registral de las limitaciones del régimen de AFO, frente a la publicidad registral que resulte de las construcciones legales o en su caso, en situación legal de fuera de ordenación.

**CUARTO-** En el diferente régimen de acceso a los suministros, para lo que como regla general, se exige licencia de ocupación. Por ello, hay que insistir en la excepcionalidad del acceso a los suministros a través de la declaración de asimilación a la de fuera de ordenación, que contempla el art.8 del Decreto 2/2012, refrendado en la reforma de la LOUA, Ley 2/2012, añadiendo el artículo 175.3, según el cual en los casos regulados reglamentariamente para los que proceda el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme a lo dispuesto por la letra b) del artículo 34.1 de esta Ley, la contratación de los servicios se llevará a cabo bajo las condiciones establecidas por el reconocimiento, que será título suficiente para la prestación de los servicios autorizados por el mismo.

En efecto, para el SNU la regla general en el Decreto 2/2012 es que la prestación de servicios básicos se ha de realizar mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas a la normativa sectorial que sea aplicable, se reafirma igualmente para los Ayuntamientos la imposibilidad de concesión de licencias de ocupación o utilización que permitan, por ende, el acceso a los suministros de luz y agua y cualesquiera que sean necesarios. Sólo de manera



## **Mancomunidad de Juntas de Compensación de Córdoba**

**ALAMIRIYA** reg.nº 7369  
CIF.- G14910400

excepcional, en la propia resolución administrativa por la que se reconozca un inmueble en esta situación lógicamente cuando se den los requisitos fácticos y jurídicos para ello- , podrá autorizarse la acometida a los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre y cuando se cumplan acumuladamente los siguientes requisitos, los cuales deberán ser constatados mediante informes que deben obrar en el expediente:

- Que los servicios urbanísticos se encuentren accesibles
- Que la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida.
- Que no se induzca a la implantación de nuevas edificaciones.

Y especialmente cuidadosa , con arreglo a los principios de igualdad, interdicción de la arbitrariedad y de protección del suelo conforme a la ordenación territorial y urbanística habrá de ser la aplicación de la Disposición transitoria tercera añadida en la Ley 1/2012 de reforma de la LOUA, en virtud de la cual los municipios podrán autorizar con carácter excepcional y transitorio 1 año a partir de su entrada en vigor, el día 28 febrero 2012, hasta que se resuelva el procedimiento de reconocimiento y, en su caso, regularización de las edificaciones en suelo no urbanizable, la contratación provisional de los servicios con las compañías suministradoras, sin que dicha autorización pueda conllevar la ejecución de obras de reparación, conservación o de cualquier otra naturaleza.

Para evitar que la resolución municipal autorizando el acceso al suministro pueda constituir una reserva de dispensación, y por tanto, un acto nulo de pleno derecho, alejando cualquier tentación de arbitrariedad por parte de los responsables municipales y de las Compañías suministradoras, deberán acreditarse mediante informes técnico y jurídico de los servicios municipales, que han de obrar en el expediente, los siguientes extremos:

- Que se haya iniciado efectivamente el procedimiento de reconocimiento de AFO o de incorporación al planeamiento.
- Que se trate de edificaciones existentes en suelo no urbanizable respecto de las que ya no quepa la adopción de medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico infringido, exigiendo la norma que expresamente se disponga que no concurren en la edificación ninguna de las circunstancias descritas en el apartado 2 del art. 185 de la Ley 7/2002, supuestos en los que, como se sabe, no cabe la declaración administrativa de asimilación a la de fuera de ordenación.
- Que la edificación se encuentre totalmente terminada y en uso a la fecha de la concesión, y que este uso sea exclusivamente, la vivienda habitual de sus propietarios, lo que podrá acreditarse con el correspondiente certificado de



## Mancomunidad de Juntas de Compensación de Córdoba

**ALAMIRIYA** reg.nº 7369  
CIF.- G14910400

empadronamiento. Ha de tratarse por tanto, de vivienda “habitual” y no de segunda residencia.

- Que la edificación no esté incurso en procedimiento administrativo ni judicial alguno.
- Que se ha acreditado preceptivamente por parte de la compañía suministradora de que las redes se encuentran accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, la acometida es viable y no se induce a la implantación de nuevas edificaciones.
- Que la autorización no conlleve en ningún caso la ejecución de obras de reparación, conservación o de cualquier otra naturaleza.

Pasado el plazo de un año, y salvo que el expediente de reconocimiento de la situación de asimilado a la de fuera de ordenación haya culminado con éxito para el particular, deberá cesar la contratación del suministro que se haya autorizado, extremo que deberá ser informado por parte del Ayuntamiento a la correspondiente compañía suministradora.

**QUINTO-** En la imposibilidad de conceder licencias para las situaciones de AFO, que exigen que uso no sea compatible con la ordenación vigente al tiempo de la solicitud de la licencia. El Decreto 2/2012 aclara definitivamente que para las viviendas en suelo no urbanizable declaradas AFO no se permite otorgar licencias de ocupación, que si se permite en las viviendas declaradas fuera de ordenación si mantienen el uso originario o en caso de cambio de uso, si este es compatible con la norma vigente al tiempo de la solicitud de la licencia.

**SEXTO-** En el necesario régimen de silencio negativo , que debe predicarse tanto para las licencias de ocupación de las obras nuevas que han cumplido todos los requisitos establecidos por la legislación vigente, como para las obras nuevas “prescritas” . Siendo inadmisibles y contrarias a los principios de igualdad y seguridad jurídica otra interpretación del Art. 23 del RDL 8/2011. Así lo dispone, además, el Art. 12.3 del Decreto 2/2012.

Y finalmente, es también este principio de igualdad, junto con el de jerarquía normativa, el que inspira la prohibición de las reservas de dispensación ( artículo 52.2 23 de la Ley 30/1992) y en el ámbito urbanístico en particular, el artículo 34 de la LOUA, sanciona con nulidad de pleno derecho cualesquiera reservas de dispensación, siendo obligatorio para los sujetos públicos y privados (responsables políticos, empleados públicos, compañías suministradoras, particulares) el legal cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa urbanística.



**Mancomunidad de Juntas de  
Compensación de Córdoba**

**ALAMIRIYA** reg.nº 7369  
CIF.- G14910400

**BIBLIOGRAFÍA**

- 1.- CORTÉS MORENO, Álvaro. El régimen jurídico de la situación legal de fuera de Ordenación: la declaración de situación en asimilación a la de fuera de ordenación en el derecho urbanística andaluz. Revista de Práctica Urbanística, nº 109, Noviembre 2011. La Ley
- 2.- JORDANO FRAGA, Jesús. “Efecto directo horizontal” de determinadas Directivas Ambientales: la consagración jurisprudencial de la invocabilidad por particulares de las directivas en relaciones triangulares (comentario a la Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Quinta) de 7 de enero de 2004 en el asunto c-201/02). Revista electrónica Medio ambiente y Derecho.
- 3.- CAMY ESCOBAR, Jesús. La calificación registral de los actos de parcelación Urbanística en Andalucía. V. 1.0. Registradores de España, 2011.
- 4.- ARNAIZ RAMOS, Rafael, Control de legalidad urbanística a través de calificación Registral. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 728, Noviembre 2011
- 5- GALLEGO ALCALÁ, José Domingo. Apuntes a la aplicación práctica del Decreto 2/2012, de 10 de enero, intervención desarrollada el día 14 de Marzo de 2012, en Málaga.
- 6.- GARCÍA BERNALDO DE QUIRÓS, Joaquín. La protección de la legalidad Urbanística Capítulo 26 en el libro colectivo Derecho Urbanístico de Andalucía. El consultor. 2004

Córdoba a 21 de Septiembre del 2.013

**Fdo. Pedro Alba Rojas**  
**Vicepresidente de ALAMIRIYA**