

El TSJA cierra una fuente de ingresos urbanísticos al Ayuntamiento de Málaga

Un fallo del alto tribunal desautoriza la venta de derechos para edificar que el Consistorio ha cobrado durante siete años a los promotores

20.05.10 - 01:56 -

JESÚS HINOJOSA jhinojosa@diariosur.es | MÁLAGA.

Un fallo judicial del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA) puede agravar la ya de por sí complicada situación financiera de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de la capital que, como otros muchos organismos públicos, ha visto disminuidos sus ingresos por los efectos de la crisis económica y el parón de la construcción. La sentencia rechaza un cobro que el Consistorio aplica a una gran parte de las licencias de obra que concede. Se trata de un criterio aprobado por Urbanismo a finales del año 2003 por el que recorta los derechos de edificación que los solicitantes de licencias tienen sobre una determinada parcela. Para poder construir el cien por cien de lo permitido en el solar en cuestión, los promotores tienen que comprar la diferencia al Ayuntamiento, lo que ha repercutido en un considerable beneficio económico para las arcas municipales.

Esta operación de venta de derechos edificatorios por parte de Urbanismo se ha realizado en los últimos siete años -aunque también se llevó a cabo anteriormente- para los permisos de obra solicitados en suelo urbano consolidado, que es aquel que reúne todos los servicios necesarios y suficientes para la construcción del proyecto para el que se pide licencia. La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que entró en vigor en enero de 2003, entiende que, al tratarse de terrenos situados en la ciudad ya consolidada, no cabe limitar los derechos de edificación a los promotores, por lo que pueden acceder a construir el cien por cien de lo que les corresponde.

Con la entrada en vigor de la LOUA, Urbanismo dejó de aplicar esta fórmula durante un tiempo pero, a finales de ese mismo año 2003, aprobó unos criterios de interpretación para eludir lo que la nueva ley contempla en estos supuestos y hacer que prevalezcan las disposiciones recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1997, que a día de hoy aún está en vigor al no haberse aprobado todavía el nuevo plan. De este modo, pese a la aprobación de la LOUA, Urbanismo ha estado vendiendo parte de los derechos edificatorios que correspondían a los solicitantes de licencias de obra, a los que no quedaba otra que comprarlos o rehacer su proyecto para restarlos a lo ya diseñado. Resulta complejo hacer una valoración de las cantidades que el Consistorio podría verse obligado a devolver a raíz de este fallo judicial, pero podrían llegar a sumar varios millones de euros.

Ante lo que consideraban como un enriquecimiento injusto del Ayuntamiento, los abogados Juan Ramón Fernández-Canivell y Manuel Jiménez Baras interpusieron en enero de 2004 por su propia iniciativa un recurso a la Gerencia de Urbanismo para solicitarle que diera marcha atrás en estas ventas y cobros de derechos urbanísticos, por los que numerosos clientes les habían mostrado sus quejas. Sin embargo, Urbanismo rechazó este recurso y ambos letrados decidieron llevar el caso a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJA en Málaga, que ha terminado por darles la razón al anular el acuerdo del Ayuntamiento en el que rechaza la postura de estos abogados expertos en derecho urbanístico.

El TSJA entiende que la interpretación que el Consistorio hace para no dar cumplimiento a unos preceptos de la LOUA que son de inmediata aplicación (sin tener que esperar a la

revisión del PGOU) produce «un desplazamiento normativo que como tal no puede tener acogida en derecho». Por ello, estima el recurso de los mencionados letrados, quienes comentaron que intentaron hacer ver su error al Ayuntamiento, pero éste no dio marcha atrás.

Según explicaron, la Administración local tiene pocas opciones para recurrir el fallo del alto tribunal andaluz, ya que la demanda se centra en un ámbito de derecho regional. No obstante, la Gerencia Municipal de Urbanismo tendrá que analizar el asunto por si puede interponer algún recurso extraordinario de revisión de lo dictaminado, cuyas consecuencias pueden ser muy perjudiciales para el Consistorio en un momento en el que precisamente pasa por apuros económicos como otras muchas administraciones locales.

Reclamaciones

Y es que a raíz de este fallo del TSJA, son miles los solicitantes de licencias de obra en los últimos siete años que podrían plantear una demanda al Ayuntamiento en el sentido de que se anulen las operaciones de venta de derechos urbanísticos que les correspondían según la aplicación directa de la LOUA.

Según la información aportada por los letrados, hay casos en los que Urbanismo ha cobrado unos tres mil o cuatro mil euros por la construcción de una vivienda unifamiliar y proyectos de bloques de pisos para los que llegó a vender derechos edificatorios por unos 60.000 euros o más. Juan Ramón Fernández-Canivell y Manuel Jiménez confirmaron que son ya varios los clientes de su despacho que se han interesado por reclamar las cantidades cobradas por el Ayuntamiento a raíz de conocer esta sentencia. En cualquier caso, para ello tendrían que plantear la correspondiente demanda y hacer frente a la defensa judicial del Consistorio, que intentará por todos los medios impedir que se anulen las operaciones de compraventa.