**Novedades en la inscripción registral de la obra nueva tras la reciente modificación de la ley de suelo de madrid[[1]](#footnote-1)**

Por Francisco Bengoetxea Arrieta, Socio de Ramón y Cajal Abogados

1. **INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO: LA INSCRIPCIÓN DE LA OBRA NUEVA EN LA COMUNIDAD DE MADRID**

La Ley 1/2020, de 8 de octubre, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid (respectivamente, la “**Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid**” y la “**Modificación**”), ha revisado el procedimiento clásico de intervención administrativa para la autorización de actos de construcción, edificación y uso del suelo.

A este respecto, en su exposición de motivos, se hace una referencia general a que 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 (el “**TRLSRU/15**”), establece en su artículo 11 dos parámetros regulatorios en el ámbito de las actuaciones para el uso del suelo y la edificación. De un lado, el apartado tercero dispone que todo acto de edificación requiere de “conformidad, aprobación o autorización administrativa”, lo que supone que la legislación autonómica determinará la concreta técnica de control que estime adecuada con fundamento en el necesario juicio de necesidad y proporcionalidad; y, de otro lado, el apartado cuarto expresa el resultado de ese juicio realizado por el Estado, con carácter básico, en el que se establece que serán expresos, con silencio negativo, los actos administrativos que autoricen las “obras de edificación, construcción e instalaciones de nueva planta”.

En cuanto al objetivo de la reforma, en la exposición de motivos de la Modificación se afirma que “*se prioriza el mecanismo de declaración responsable en aquellas actuaciones que, por su alcance y naturaleza, no tienen un impacto susceptible de control a través de la técnica autorizatoria, en la certeza de que con ello se produce una ganancia de competitividad y productividad que favorece la creación de empleo en los sectores implicados y una mejora de la eficiencia en la administración pública que interviene en estos procesos*”.

Al hilo de esta reforma, también cabe destacar que la Modificación ha incorporado (i) las previsiones necesarias para solucionar los problemas de inscripción de la obra nueva de edificios destinados a las actividades comerciales y de servicios incluidas en el ámbito de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid (la “**Ley 2/2012**”); y (ii) la inscripción de la obra nueva terminada mediante la sustitución de la licencia de primera ocupación y funcionamiento por una declaración responsable[[2]](#footnote-2). Estas dos cuestiones son las que se analizan en el presente estudio.

1. **SITUACIÓN PREVIA A LA MODIFICACIÓN EN LO QUE SE REFIERE A LA INSCRIPCIÓN DE LA OBRA NUEVA DESTINADA A USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS EN LA COMUNIDAD DE MADRID**

La Dirección General de los Registros y del Notariado (la “**DGRN**”), en varias ocasiones[[3]](#footnote-3), ha denegado la inscripción de la declaración de obra nueva de edificios destinados a las actividades comerciales y de servicios incluidas en el ámbito de la madrileña Ley 2/2012, ya que el TRLSRU/15 establece, con norma básica, que las obras de edificación requieren de un acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa conforme a lo que disponga la legislación urbanística autonómica, ya que la declaración responsable no es un título administrativo suficiente para que esas construcciones accedan al Registro.

A este respecto, considera la DGRN que la Ley 2/2012 se ha dictado al amparo de las competencias exclusivas de la Comunidad de Madrid en materia de comercio interior, ordenación del territorio, urbanismo y vivienda; y, por ello, dentro de su ámbito de aplicación suprime las licencias urbanísticas previas, de manera que la ejecución de obras y el ejercicio de esas actividades podrán iniciarse con la presentación de una declaración responsable. En concreto, el artículo 2 de la Ley 2/2012 establece: “*1. La presente ley será de aplicación a las actividades comerciales minoristas y de servicios, en los términos de los artículos 2 y 4.1 de la Ley 16/1999, de 29 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid, así como a aquellas actividades que se realicen en oficinas, incluidas en el Anexo, y sean realizadas en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid. No obstante, el Capítulo III será de aplicación exclusivamente a las actividades comerciales minoristas. 2. Lo dispuesto en el Capítulo II no será de aplicación a las actuaciones sobre inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural con declaración individualizada, a los bienes incluidos a título individual en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, así como a los inmuebles catalogados dentro del régimen de máxima protección en el planeamiento urbanístico aplicable, salvo que en los mismos ya se viniera desarrollando alguna actividad de las recogidas en el apartado anterior, siempre y cuando no se afecten los elementos protegidos*”.

En paralelo, destaca la DGRN que se incluyó la disposición adicional segunda en la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid que determina: “*Actuaciones urbanísticas que amparen actividades de comercio minorista y de determinados servicios. 1. El régimen jurídico de las actuaciones urbanísticas que amparen actividades de comercio minorista y de determinados servicios será el previsto en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la aplicación del resto de legislación sectorial aplicable en función de la naturaleza de las actuaciones a realizar y de los inmuebles en los que las mismas se ejecuten. 2. El régimen jurídico de las actuaciones urbanísticas que amparen actividades de comercio minorista y de determinados servicios será el previsto en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la aplicación de lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña, en relación a la colaboración de entidades privadas en el ejercicio de las funciones administrativas de verificación, inspección y control en el ámbito urbanístico*”.

En este sentido, y volviendo a la Ley 2/2012, la DGRN señala durante su análisis de esta norma que su artículo 2 bis establece: “*El régimen jurídico aplicable a la inexigibilidad de licencias será el establecido con carácter básico en la normativa estatal en la materia y el regulado en el presente Capítulo de esta ley*”. Y añade que en su artículo 3 se establece “*La ejecución de obras y el ejercicio de la actividad, en el ámbito de aplicación de esta ley, se iniciarán con la simple presentación de los siguientes documentos: a) Declaración responsable, en la que el interesado manifieste que cumple con la legislación vigente. b) Proyecto técnico que en cada caso proceda. c) Liquidación de la tasa, o precio, o contraprestación económica que, en su caso, corresponda*”.

A la vista de estos preceptos, la DGRN afirma que la normativa madrileña parte de la estatal pero introduce un régimen particular de intervención administrativa en las actividades de comercio minorista y de servicios, caracterizado por su flexibilidad, en el que utiliza a tal fin los títulos administrativos habilitantes contemplados en la normativa básica administrativa, en particular, la declaración responsable ─prevista en los artículos 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local─; pero la novedad estriba, según la DGRN, en la aplicación de esa figura no solo en la habilitación de usos y actividades, sino en el propio acto de edificación cuando su destino sea alguna de esas actividades. Así, el artículo 3 de la Ley 2/2012 determina que “*la ejecución de obras y el ejercicio de la actividad, en el ámbito de aplicación de esta ley, se iniciarán con la simple presentación de los documentos que enumera, entre ellos la declaración responsable, sin exigir licencia urbanística previa*”, pues como explica el preámbulo de esa ley *“se suprimen en dichas actividades las licencias urbanísticas anteriormente exigibles conforme a lo previsto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*”.

A la vista de lo expuesto, la DGRN finaliza sus consideraciones sobre la legislación madrileña afirmando que la estatal Ley 12/2012 establece un régimen jurídico básico que establece (i) que para el inicio y desarrollo de las actividades comerciales y de servicios definidos en esa ley, no podrá exigirse por las Administraciones la obtención de licencia previa de instalaciones, funcionamiento o actividad; y (ii) que no será exigible licencia o autorización previa para realizar las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran proyecto de obras de edificación conforme al artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (la “**LOE**”).

Dicho esto, la DGRN declara que, en la normativa básica estatal, cuando se requiere un proyecto de obras de edificación conforme a la LOE, incluso para ejecutar las obras ligadas al acondicionamiento de locales para desempeñar la actividad comercial o de servicios de la ley 2/2012, no resulta aplicable el régimen de inexigibilidad de licencia, ya que el artículo 3 de la Ley 12/2012 determina: “*la inexigibilidad de licencia que por este artículo se determina no regirá respecto de las obras de edificación que fuesen precisas conforme al ordenamiento vigente, las cuales se seguirán regulando, en cuanto a la exigencia de licencia previa, requisitos generales y competencia para su otorgamiento, por su normativa correspondiente”*.

En cualquier caso, la DGRN concluye su análisis de la legislación madrileña afirmando que no le corresponde efectuar un juicio de compatibilidad con la normativa básica estatal, lo que excede de su competencia, pero que sí la tiene para interpretar los requisitos legales para la inscripción de la obra nueva conforme a la normativa estatal. Y esto es lo que se expone a continuación según la doctrina establecida por la DGRN en las resoluciones que ha dictado para el ámbito de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a los requisitos para inscribir la obra nueva, conviene extractar los apartados 1 y 2 del artículo 28 del TRSLRU/15, que establecen:

“*1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.*

*Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de esta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:*

*a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de esta a sus usuarios y*

*b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.*

*2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior*”.

Desde la perspectiva registral, se advierte por la DGRN que la referencia del artículo 28.1 del TRLSRU/15 al “*acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística*”, siempre debe relacionarse con su artículo 11.3, que es básico, y que impone que “*Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación (…)*”.

Consecuentemente, la DGRN afirma que este artículo 28.1 exige la acreditación de un acto administrativo de conformidad, aprobación o autorización, lo que no puede equipararse a una declaración responsable, que a su juicio carece de naturaleza de acto administrativo y difiere el control de la Administración pública a un momento posterior, sujeta a la eventual declaración administrativa de ineficacia, sin que ello implique valorar la eficacia y ejecutividad inmediata que dicho título administrativo tenga legalmente reconocida en la realidad extrarregistral por las normas administrativas, particularmente, respecto a la ejecución de obras destinadas a implantar actividades económicas sujetas a declaración responsable.

En su análisis, la DGRN también argumenta que el artículo 28.1 no se hace ninguna referencia a la declaración responsable, de modo coherente con su artículo 11 que diferencia entre los actos expresos que autoricen obras de edificación ─apartado cuarto─ y la declaración responsable o comunicación previa que puede amparar la ocupación o utilización de las edificaciones ─apartado quinto─. Por tanto, en este segundo supuesto, las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística, la normativa estatal sí prevé que se admita esta declaración responsable (artículo 11.5 del TRLSRU/15).

En conclusión, la DGRN establece que, conforme a la normativa básica estatal, es clara la diferencia entre: (i) el acto de edificación, que requiere acto administrativo expreso de autorización, aprobación o conformidad y que no admite declaración responsable; y (ii) las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación finalizada reúne las condiciones para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística, que sí permite la declaración responsable.

1. **INSCRIPCIÓN REGISTRAL TRAS LA MODIFICACIÓN: LICENCIA O ACTO DE CONFORMIDAD PARA LA OBRA NUEVA Y DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA SU TERMINACIÓN**

No es el objeto principal de nuestro estudio exponer, pormenorizadamente, el régimen de intervención administrativa en materia de urbanismo en la Comunidad de Madrid tras la Modificación ni resaltar las notables diferencias existentes entre los medios de control ahora previstos: licencia urbanística y declaración responsable, ya que lo que interesa es el análisis de la inscripción de la obra nueva en esta región.

En consecuencia, y a los efectos que interesan, este apartado se dividirá en tres: (i) análisis general de los principales artículos de la Modificación que afectan a la inscripción de la obra nueva; (ii) conclusiones generales sobre la naturaleza jurídica de las licencias urbanísticas y declaraciones responsables en la Comunidad de Madrid; y (iii) la inscripción de la obra nueva de los edificios ─en general─, y de los destinados a las actividades comerciales y de servicios de la Ley 2/2012 de la Comunidad de Madrid ─en particular─.

Veamos estas cuestiones:

* 1. **Breve análisis de los artículos más relevantes de la Modificación que afectan a la inscripción de la obra nueva en la Comunidad de Madrid**

El artículo 151 de la Modificación[[4]](#footnote-4) establece una clara distinción entre la naturaleza de la licencia urbanística, que es el título administrativo previo y necesario para la ejecución de la actuación pretendida; y la declaración responsable, que es el título administrativo que permite ejecutar directamente la actuación pretendida tras su presentación, pero que requiere de un control municipal posterior.

En cuanto a los actos sometidos a licencia urbanística, y a la vista de lo expuesto en el apartado segundo de este estudio, el legislador madrileño ha dejado claro que (i) están sometidos a control previo los actos de edificación y usos del suelo que, conforme a la LOE, requieran un proyecto de obras de edificación, ajustándose a lo previsto en los apartados 3 y 4 del artículo 11 del TRLSRU/15; y (ii) deja fuera de los actos sometidos a control previo las obras de construcción o reforma para los usos comerciales y de servicios incluidos en la Ley 2/2012, y ello con independencia de que requieran o no proyecto de edificación conforme a la LOE. Así se establece en el artículo 152.b) de la modificación:

*Únicamente estarán sujetos a licencia urbanística municipal los siguientes actos de uso del suelo, construcción y edificación:*

*b) Los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto, salvo los recogidos en el artículo 155.e) de esta Ley.*

De forma coherente con el régimen de control previo de la licencia urbanística, el artículo 153.3 de la Modificación[[5]](#footnote-5) establece que el interesado estará legitimado para ejecutar la actuación pretendida desde su obtención.

En cuanto a las actuaciones urbanísticas sujetas a declaración responsable y que afectan a la inscripción registral de la obra nueva en la Comunidad de Madrid, interesa destacar el apartado c) del artículo 155, que incluye la primera ocupación y funcionamiento de cualquier edificación de nueva planta, así como la de edificios e instalaciones en general. Por tanto, cualquiera que sea el uso al que se destine la nueva edificación a declarar, no se requiere de acto administrativo de autorización, aprobación o conformidad (licencia de primera ocupación y funcionamiento), sino únicamente la presentación de una declaración responsable.

En cuanto al apartado e) del artículo 155 de la Modificación, y de forma coherente con lo previsto en su artículo 152.b), se sujeta a declaración responsable cualquiera de las actuaciones de la Ley 2/2012, incluyendo no solo la implantación y puesta en funcionamiento de las actividades de comercio y servicios incluidas en su ámbito de aplicación, sino también cualesquiera obras e instalaciones necesarias a tal fin, y con independencia de que requieran o no de un proyecto de edificación conforme a LOE. Por tanto, se sujeta a declaración responsable la construcción de edificios de nueva planta destinados a las actividades previstas en la Ley 2/2012.

A continuación se extracta parcialmente el artículo 155 de la Modificación:

***Artículo 155. Actos sometidos a declaración responsable urbanística***

*Con carácter general estarán sujetos a declaración responsable urbanística todos aquellos actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, no recogidos expresamente en los artículos 152 y 160 de la presente Ley, y en particular, los siguientes:*

*c) La primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general.*

*e) Cualquiera de las actuaciones reguladas en el marco de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid.*

En cuanto al régimen y efectos de la declaración responsable, cabe reiterar que el artículo 157 de la Modificación[[6]](#footnote-6) establece que su presentación en el ayuntamiento habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde ese mismo día, sin perjuicio de las funciones de comprobación, control e inspección posterior recogidas en la Ley de Suelo de Madrid. Además, la Modificación se remite al artículo 11.5 del TRLSRU/15*[[7]](#footnote-7)* que prevé la constancia registral de la presentación de la declaración responsable para la primera ocupación y funcionamiento, así como las consecuencias legales de presentarla incumpliendo la normativa.

Entre estas consecuencias, se encuentra la obligación del ayuntamiento de adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización comunicada y hacerlas constar en el Registro de la Propiedad mediante anotación preventiva. Además, y como es habitual, este artículo 157 de la Modificación también determina que, en ningún caso, podrá entenderse legitimada la ejecución de actuaciones amparadas en una declaración responsable cuando sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística.

En este sentido, la Modificación establece que la inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable, determinará la imposibilidad de continuar con la actuación, y que la resolución administrativa posterior que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso autorizados mediante una declaración responsable.

En consonancia con el artículo 151.2 de la Modificación, el artículo 159 regula el procedimiento de control posterior[[8]](#footnote-8) de las declaraciones responsables presentadas para ejecutar las actuaciones previstas en el artículo 155. En esta comprobación, que se hará bien por los técnicos municipales bien por sus entidades colaboradoras, se revisará, en primer lugar, la veracidad de los datos y documentos aportados, así como el resto de requisitos formales exigidos, y, en segundo lugar, se hará la comprobación material de la actuación ejecutada y su contraste con la normativa, para lo que se dispondrá de un plazo de tres meses. En el caso de que el defecto no fuera subsanable, previa audiencia al interesado, se declarará la ineficacia de la declaración responsable, se ordenará la paralización de la actuación urbanística y, en su caso, la restitución del orden jurídico infringido.

* 1. **Conclusiones generales sobre el régimen de licencias urbanísticas y declaraciones responsables en la Comunidad de Madrid**

Como se ha indicado, y a la vista de que la doctrina se ha ocupado de la cuestión en profundidad, a continuación se incluye una breve conclusión sobre el régimen de las licencias urbanísticas y declaraciones responsables en la Comunidad de Madrid.

En este sentido, puede afirmarse que, legalmente, las licencias urbanísticas y declaraciones responsables son los títulos administrativos válidos para ejecutar la actuación pretendida desde su otorgamiento o presentación, respectivamente, pero con la diferencia de que, en el segundo caso, el control de legalidad es posterior, lo que podría conllevar la pérdida de eficacia de la declaración responsable cuando la actuación se está ejecutando o, incluso, una vez ejecutada.

Esta diferencia es muy importante porque la licencia, una vez otorgada, únicamente podrá revocarse si se ejecuta la actuación contraviniendo sus condiciones o si se inicia un procedimiento de revisión porque la Administración la considera ilegal.

* 1. **Inscripción de la obra nueva en la Comunidad de Madrid y alcance del artículo 159.5 de la Modificación sobre la emisión de un “acto de conformidad”**

A la vista de la Modificación y la doctrina de la DGRN, la conclusión general sobre las autorizaciones y licencias necesarias en la Comunidad de Madrid para la constancia registral de la obra nueva es que se requiere: (i) el otorgamiento de licencia urbanística para su construcción y (ii) la presentación de una declaración responsable para la ocupación y puesta en funcionamiento de la edificación que se declara, sin necesidad de que el Registrador exija un acto de conformidad posterior para que la declaración responsable surta plenos efectos legales.

Así es, el artículo 157.1 de la Modificación establece que la declaración responsable surte plenos efectos legales desde su presentación en el registro del ayuntamiento, y su artículo 155.c) que la autorización de la primera ocupación y funcionamiento de las nuevas edificaciones solo está sujeta a la presentación de una declaración responsable, tal y como permite el artículo 28.1 del TRLSRU/15 y ha interpretado la doctrina de la DGRN.

Pero la cuestión surge cuando en el artículo 159.5 de la Modificación se prevé que la comprobación de la conformidad con la normativa aplicable de la actuación sujeta a declaración responsable finalizará con la emisión por el ayuntamiento de un acto de conformidad “cuando ello fuera necesario” a los efectos de la normativa general y, en particular, de lo previsto en el artículo 28.1 del TRLSRU/15. En concreto, establece el apartado 5 del artículo 159:

“*5. La comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable en los términos antes indicados resultará en la emisión por el ayuntamiento del correspondiente acto de conformidad cuando ello fuera necesario a los efectos previstos en la legislación que resulte de aplicación. En particular, a los efectos previstos en el artículo 28.1 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*”.

Por tanto, la Modificación no exige que, en todo caso, se emita un acto administrativo de conformidad posterior de cualquier declaración responsable, ya que únicamente deberá emitirse cuando sea necesario para inscribir la obra nueva conforme a los requisitos del artículo 28.1 del TRLSRU/15. A este respecto, debe entenderse que el apartado 5) del artículo 159 de la Modificación se refiere a que exista un acto de conformidad que equivalga a una autorización administrativa o licencia necesaria para inscribir la construcción de la obra nueva que se declara conforme al artículo 28.1 del TRLSRU/15, en relación con los apartados 3 y 4 de su artículo 11, de tal forma que puedan inscribirse los edificios destinados a usos comerciales y de servicios previstos en la Ley 2/2012, y cuya construcción se ha autorizado mediante la presentación de declaración responsable.

De esta forma, el legislador madrileño viene a cumplir los requisitos del artículo 28.1 del TRLSRU/15 relativos a la existencia de autorización administrativa o acto de conformidad para los actos de nueva edificación puestos de manifiesto por la doctrina de la DGRN y que se ha analizado en el apartado 2 de este estudio

Así es, no es baladí la introducción de “cuando sea necesario” en el apartado 159.5 de la Modificación, ya que nuestro legislador regional, a pesar de la doctrina de la DGRN expuesta, sí permite la construcción de determinados edificios mediante la presentación de una declaración responsable ─artículo 155.e) de la Modificación─.

Por tanto, la única diferencia se produce en los edificios construidos en virtud de declaración responsable por estar destinados a los usos comerciales y de servicios de la Ley 2/2012. Así es, el artículo 159.5 de la Modificación solo se está refiriendo a (i) el acto de conformidad o licencia exigidos en el apartado 28.1 del TRLSRU/15 para que acceda al registro la nueva construcción de esos edificios, en consonancia con su artículo 11.3 que exige un “acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa”; y (ii) su ocupación y funcionamiento, para lo que sus artículos 11.5 y 28.1.b) permiten sustituir esa licencia por una declaración responsable cuando lo prevea la normativa autonómica, como es el caso de la Modificación. En fin, no se exige en la Comunidad de Madrid ningún acto de conformidad posterior para que la declaración responsable para la primera ocupación de cualquier edificio tenga plenos efectos legales y, por ende, se inscriba la obra nueva en el Registro de la Propiedad.

En resumen, solo para las edificaciones construidas para los usos y actividades de la Ley 2/2012, la constancia registral de estas obras nuevas requerirá (i) declaración responsable presentada antes de inicio de la construcción ─artículo 155.e) de la Modificación─; (ii) el acto de conformidad posterior de la declaración responsable emitido por el ayuntamiento o su entidad urbanística colaboradora ─artículo 159.5 de la Modificación─; y (iii) la acreditar la presentación de la declaración responsable para la ocupación y puesta en funcionamiento de la nueva edificación comercial o de servicios terminada ─artículo 155.c) de la Modificación─.

* 1. **Sobre la imposibilidad de una nota marginal para informar sobre la naturaleza de la declaración responsable en cuya virtud se inscribe la obra nueva terminada**

Por último, durante la redacción de este estudio, ha surgido la cuestión relativa a la posibilidad de que el Registrador, una vez inscrita la obra nueva terminada de una edificación cuya ocupación se ha autorizado por declaración responsable, de alguna forma pusiera en entredicho este asiento, mediante la práctica de nota marginal de las denominadas de “publicidad noticia pura”, que supuestamente advertiría a los que consultaran el Registro de que la inscripción se ha realizado sobre la base de la declaración responsable y que, por tanto, estaría pendiente de su posterior control administrativo.

Respecto a esta nota marginal, el Registrador D. Juan Ruiz-Rico Márquez ha explicado, en su estudio sobre el régimen jurídico de la declaración responsable en la legislación urbanística andaluza,[[9]](#footnote-9) que no tiene encaje legal. En concreto, afirma: “*Consecuentemente tales asientos generarían una evidente confusión, puesto que podrían dar la apariencia de que la inscripción practicada tendría un cierto carácter provisional cuando en los casos en los que la declaración responsable haya servido para sortear la legalidad urbanística, la Administración deberá reaccionar incoando el expediente administrativo correspondiente, estando además obligada a publicitar su actuación a través del Registro, mediante solicitud de anotación preventiva*”.

En relación con esta cuestión, es imprescindible extractar, ya que son directamente extrapolables a la Modificación madrileña, las conclusiones de este autor sobre la legislación andaluza y la imposibilidad de realizar nota marginal en relación con la declaración responsable presentada para la primera ocupación. Además, a pie de página, se hace referencia a los artículos de la Modificación que incluyen las mismas previsiones normativas que cita este autor:

“*Por tanto, los intereses generales de la Administración en modo alguno quedarán desamparados por el hecho de que no se practique nota marginal u otro asiento específico en el que se recoja la aportación al Registro de declaración responsable, ya que tales intereses están suficientemente garantizados. Para demostrarlo, basta poner de manifiesto las siguientes circunstancias:*

*1/ La Administración tendrá conocimiento de la declaración responsable desde el mismo momento en que se efectúe, y desde ese preciso instante podrá ejercer las actuaciones de control a que le obliga la ley, puesto que no cabe olvidar que la declaración será objeto de presentación ante la autoridad municipal y no ante el Registro.*

*2/ En ningún caso, por aplicación del artículo 169 bis.6 de la LOUA, la declaración responsable propiciará que el declarante adquiera facultades en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico****[[10]](#footnote-10)****.*

*3/ Caso de transmitirse la finca, el adquirente estará sometido al principio de subrogación legal establecido en el artículo 27 del TRLSRU.*

*4/ Aún en los casos en los que, por su inacción durante del plazo de seis meses, conforme a lo regulado en los artículos 11 TRLSRU. Y 169 BIS.4 d) de la LOUA****[[11]](#footnote-11)****, la Administración deba responder por los perjuicios causados a terceros de buena fe, podrá repercutir el importe de tales perjuicios en el sujeto obligado a la presentación de la declaración responsable (artículo 11.5 TRLSRU).*

*5/ La incoación de expedientes de disciplina urbanística o de restauración de la legalidad urbanística, así como de aquellos que tengan por objeto la declaración de la imposibilidad de continuar la actividad o el cese de la ocupación o utilización, conforme a los artículos 11.5, párrafo final y 67 TRLSRU deberán hacerse constar en el Registro mediante la correspondiente anotación preventiva; debiendo dirigirse el procedimiento contra el titular registral, por exigencia del principio de tracto sucesivo.*

*Parece fuera de toda duda que el legislador pretende que, mediante la práctica de las anotaciones preventivas que correspondan, los intereses públicos se compatibilicen con los de los terceros de buena fe. Por ello, la Administración estará obligada a solicitar ese tipo de asientos registrales, solicitud que no puede considerarse como meramente facultativa. Corroboran el carácter obligatorio de estas anotaciones preventivas la redacción del ya citado inciso final del artículo 11 del TRLSURU, que utiliza términos claramente imperativos – “deberán hacerse constar en el Registro de la propiedad”; y el artículo 65.2 del mismo texto legal, el cual establece lo siguiente: “En todo caso, en la incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación en cualquiera de sus modalidades, declaraciones de obras nuevas o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a que se refiere el artículo 67.2. La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de esta anotación preventiva dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe de los daños y perjuicios causados”.*

*6/ Las autoridades competentes en materia urbanística gozan además de la correspondiente potestad sancionadora (artículos 208 y 209 de la LOUA)****[[12]](#footnote-12)****, pudiendo dar lugar las cantidades en que se materialicen dichas sanciones a las correspondientes anotaciones preventivas de embargo.*

*7/ Como pone de manifiesto el artículo 169 bis. 4 de la LOUA, en los casos en que hubiere lugar a ello, podrá la Administración también exigir las responsabilidades penales, civiles o administrativas a las que hubiere lugar[[13]](#footnote-13).*

*8/ Además, los casos sujetos a declaración responsable, si esta no se hubiere presentado, o las actuaciones realizadas excedieran del contenido de la declaración, serán consideradas como actuaciones sin licencia[[14]](#footnote-14), a los efectos de utilizar las medidas que procedan en orden a la protección de la legalidad – actuaciones que también podrá dar lugar a la correspondiente anotación preventiva- y al ejercicio de la potestad sancionadora.*

*De los medios de reacción anteriores merece la pena incidir en los que son específicos de la regulación de la declaración responsable[[15]](#footnote-15): la declaración de imposibilidad de continuar la actuación solicitada o el cese de la ocupación o utilización, que podrán tener lugar por haberse producido alguno de los siguientes supuestos:*

*a) Inexactitud u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento, que se acompañe o incorpore a la declaración responsable.*

*b) La no presentación de la documentación que ha de acompañar a la declaración responsable.*

*c) La inobservancia de requisitos exigidos por la normativa aplicable.*

*d) El incumplimiento de los requisitos requeridos necesarios para el uso previsto. Para este caso, prevé la norma, en plena concordancia con los artículos 11.5 y 65.2 del TRLSRU, según ya hemos expuesto, que, si la Administración no adopta medidas para el cese del acto o uso en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a tercero de buena fe por la omisión de tales medidas*”.

A la vista de las conclusiones del Registrador D. Juan Ruiz-Rico Márquez, a nuestro juicio acertadas; y de que la regulación andaluza coincide con la Modificación madrileña, podemos afirmar que, tras la inscripción de la obra nueva terminada en virtud de la presentación de una declaración responsable para la primera ocupación y funcionamiento de la edificación, no procede nota marginal alguna en relación con su control posterior, ya que desvirtuaría su naturaleza jurídica al tener plenos efectos legales desde su presentación, porque no está prevista en la normativa urbanística y registral y, sobre todo, porque la Administración púbica tiene medios suficientes durante el procedimiento de control posterior de la declaración responsable, entre los que se encuentra su obligación de solicitar al Registro de la Propiedad una anotación preventiva en relación con el procedimiento de protección de la legalidad urbanística iniciado contra el infractor (artículo 11.5 del TRLSRU/15).

1. **APLICACIÓN DIRECTA DE LA MODIFICACIÓN DESDE SU ENTRADA EN VIGOR AUNQUE LOS MUNICIPIOS TENGAN UNA AÑO PARA ADAPTAR O APROBAR SUS ORDENANZAS DE LICENCIAS**

Otra de las cuestiones que suscita la Modificación es el alcance de su aplicación, desde su entrada en vigor el 5 de noviembre de 2020, y qué efectos tiene que los ayuntamientos tengan un plazo de un año para aprobar o adaptar sus ordenanzas. A este respecto, en la disposición final segunda de la Modificación relativa a la adaptación de las ordenanzas municipales se establece su aplicación directa desde su entrada en vigor:

“*1. En el plazo máximo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, los ayuntamientos deberán adaptar sus ordenanzas municipales al contenido de la presente Ley.*

*2. No obstante el plazo de adaptación previsto en el apartado anterior, la aplicación de la nueva regulación se producirá desde la entrada en vigor de la presente Ley*”.

Este apartado 2 no deja lugar a dudas de que la Modificación se aplicará desde su entrada en vigor y con independencia de que los ayuntamientos tengan un año para aprobar o adaptar sus ordenanzas a la Modificación.

Así es, el legislador madrileño ha sido muy cuidadoso para que la Modificación se aplique directamente desde su entrada en vigor, ya que también ha incluido una regulación “por defecto” para que el sistema de las declaraciones responsables se utilice directamente y desde el primer día. En este sentido, el artículo 156 de la Modificación determina el contenido de las declaraciones responsables mientras no se regule en las ordenanzas y no exista un modelo normalizado aprobado: En concreto, establece:

“*1. Los ayuntamientos regularan mediante ordenanza el contenido de las declaraciones responsables urbanísticas. De igual forma, deberán aprobar modelos normalizados de declaración responsable urbanística que deberán estar a disposición de los interesados.*

*2. No obstante, y en su defecto, el documento de declaración responsable urbanística deberá contener:*

*a) Los datos previstos en la legislación en materia procedimental para las solicitudes de inicio de procedimientos a instancia del interesado.*

*b) La identificación de la actuación urbanística a realizar, sus características y su ubicación.*

*c) Manifestación expresa y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable. En particular deberá manifestarse que la actuación pretendida no se realiza sobre bienes que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.*

 *De igual forma, deberá manifestarse por el interesado que está en posesión de la documentación que acredite el cumplimiento de dicha normativa, y que la pondrá a disposición del ayuntamiento en el caso de ser requerida. Voluntariamente podrán aportarse copias de tales documentos.*

*d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización de la actuación objeto de la declaración.*

*e) Copia de las autorizaciones emitidas por otras Administraciones que, en su caso, fueran exigibles.*

*f) Documentación técnica suscrita por técnico competente y visada por el colegio profesional competente, cuando así venga exigido por la legislación aplicable.*

*3. Las ordenanzas municipales no podrán exigir a los solicitantes la presentación de datos y documentos no exigidos por esta Ley u otra normativa aplicable, que ya se encuentren en poder de las Administraciones Públicas o que hayan sido elaborados por éstas*”.

Como puede verse, desde su entrada en vigor, la Modificación ha establecido el contenido del documento de declaración responsable y la documentación que se debe adjuntar. Por tanto, el promotor, ya que lo normal es que los ayuntamientos tarden en aprobar su modelo normalizado, presente la declaración responsable mediante el documento que redacte a tal fin.

Adicionalmente, y en lo que no sea contradictorio con la nueva regulación, se aconseja presentar el resto de documentación no incluida en la Modificación y que actualmente se exige por los ayuntamientos conforme a sus ordenanzas y la normativa general aplicable a la edificación. Nos referimos, por ejemplo, al contrato de mantenimiento de la instalación contra incendios, el depósito del libro del edificio, etc.

En cuanto al control administrativo posterior de la declaración responsable, el legislador también ha regulado, en el artículo 159 de la Modificación, el procedimiento aplicable “por defecto” mientras los ayuntamientos, a través de sus ordenanzas, regulan el procedimiento para comprobar los elementos y las circunstancias manifestadas por el interesado mediante declaración responsable.

Adicionalmente, y aunque resulta obvio, los ayuntamientos no pueden, por la vía de las ordenanzas, apartarse del régimen legal establecido en la Modificación y la legislación general administrativa sobre la naturaleza y efectos de las declaraciones responsables, ya que, podrá gustar más o menos, es un instrumento de control administrativo más.

1. **RÉGIMEN TRANSITORIO: POSIBILIDAD DE DESISTIR DEL PROCEDIMIENTO DE LICENCIA EN CURSO Y PRESENTAR UNA DECLARACIÓN RESPONSABLE**

Cómo última de cuestión, tal y como se ha indicado, la Modificación tiene como uno de los objetivos principales de la reforma que se aplique desde su entrada en vigor, por lo que incluso permite al interesado desistir de los expedientes administrativos de licencia en tramitación en relación con las actuaciones que ahora pasan al régimen de declaración responsable. A estos efectos, en su disposición transitoria única se prevé:

“*1. Los procedimientos de solicitud de licencia urbanística y de declaraciones responsables urbanísticas iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley se tramitarán y resolverán de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su presentación.*

*2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el interesado podrá de conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas[[16]](#footnote-16), desistir de su solicitud de licencia y optar por la presentación de una declaración responsable urbanística*”.

A la vista de esta disposición transitoria única de la Modificación, y de la regulación “por defecto” tan exhaustiva que incluye, puede concluirse que la Comunidad de Madrid se ha dotado de un instrumento ágil para potenciar directamente la actividad urbanística sin esperar a que los municipios aprueben o adapten su normativa, ya que, a nuestro juicio, no surge ninguna duda legal al respecto.

**\*\*\***

1. Este artículo está pendiente de publicarse en la web de los Notarios y Registradores de España: [www.notariosyregistradores.com](http://www.notariosyregistradores.com) [↑](#footnote-ref-1)
2. Esta previsión, aunque con algunas diferencias, se prevé en varias legislaciones autonómicas como la andaluza y valenciana. [↑](#footnote-ref-2)
3. Cabe destacar dos Resoluciones para el ámbito de la Comunidad de Madrid: 26 de febrero de 2018 y 18 de septiembre de 2018 en relación con la inscripción de edificios de uso comercial alimentario. [↑](#footnote-ref-3)
4. “*Artículo 151. Títulos habilitantes de naturaleza urbanística. 1. Los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en esta Ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte. 2. La licencia y la declaración responsable urbanística tienen por finalidad el sometimiento de los actos señalados en el apartado anterior al control previo o posterior municipal, y a tales efectos se entiende por: a) Licencia urbanística, el acto administrativo reglado por el que el ayuntamiento resuelve autorizar al interesado a realizar una actuación de construcción y edificación, de implantación, desarrollo o modificación de actividad o cualquier otro acto de uso del suelo, expresando el objeto de esta, las condiciones y los plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable. b) Declaración responsable urbanística, el documento en el que el interesado manifiesta bajo su responsabilidad, de forma clara y precisa que la actuación urbanística que pretende realizar cumple con los requisitos exigidos en la normativa urbanística y sectorial aplicable a dicha actuación, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que la pondrá a disposición del ayuntamiento cuando le sea requerida, comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo que dure la realización del acto objeto de la declaración*”. [↑](#footnote-ref-4)
5. El apartado 3 del Artículo 153 sobre el régimen y alcance de las licencias urbanísticas establece: “*Su obtención, legitima al interesado para la realización de la actuación urbanística desde la fecha en que se dicte el correspondiente acto administrativo, sin perjuicio de la notificación y de los efectos que se derivan de la misma con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común*”. [↑](#footnote-ref-5)
6. “*Artículo 157. Régimen y efectos de las declaraciones responsables urbanísticas. 1. El régimen y efectos de la declaración responsable urbanística es el establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas , sin perjuicio de las especialidades contenidas en esta Ley. La declaración responsable habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el día de su presentación en el registro del ayuntamiento correspondiente, sin perjuicio de las funciones municipales de comprobación, control e inspección recogidas en la presente Ley. 2. En el caso de las declaraciones responsables urbanísticas de primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general, el incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto dará lugar al régimen previsto en el artículo 11.5 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. 3. El interesado podrá, si así lo estimase conveniente, comprobar previamente a la presentación de la declaración responsable pretendida, la viabilidad urbanística de la actuación, a través de la formulación de una consulta urbanística. 4. En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actuaciones amparadas en una declaración responsable cuando sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística aplicable. 5. Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable urbanística requerirán la presentación en el ayuntamiento de una declaración complementaria. 6. Las actuaciones sujetas a declaración responsable urbanística que se realicen sin su presentación se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos, aplicándoseles el régimen de protección de la legalidad y sancionador previsto en el Título V de esta Ley. 7. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración responsable, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actuación legitimada, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo, el subsuelo y el vuelo*”. [↑](#footnote-ref-6)
7. El artículo 11.5 del TRLS/15 establece: “*Cuando la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable sujete la primera ocupación o utilización de las edificaciones a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable, y de dichos procedimientos no resulte que la edificación cumple los requisitos necesarios para el destino al uso previsto, la Administración a la que se realice la comunicación deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización comunicada. Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas. La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la comunicación previa o declaración responsable el importe de tales perjuicios. Tanto la práctica de la comunicación previa a la Administración competente, como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que aquella pudiera adoptar en relación con el acto comunicado, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria y por esta ley*”. [↑](#footnote-ref-7)
8. “*Artículo 159. Procedimiento de control posterior de las declaraciones responsables urbanísticas. 1. Las declaraciones responsables serán objeto necesariamente de control posterior por el ayuntamiento o sus entidades colaboradoras a las que se refiere las disposiciones adicionales primera y segunda de esta Ley. 2. De conformidad con lo anterior, los ayuntamientos regularan mediante ordenanza el procedimiento de comprobación posterior de los elementos y circunstancias puestas de manifiesto por el interesado a través de la declaración responsable. No obstante, y en defecto de procedimiento establecido al efecto, el procedimiento de control posterior de las declaraciones responsables se regirá por los apartados siguientes. 3. En el control posterior, se comprobará, en primer lugar, la veracidad de los datos y de los documentos aportados, así como el cumplimiento de los requisitos formales exigidos. De apreciarse deficiencias, se procederá a requerir su subsanación durante un plazo de diez días, con indicación expresa de que, si no lo hiciera, la declaración responsable devendrá ineficaz y se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de esta. La no subsanación de deficiencias determinará la imposibilidad de llevar a cabo las actuaciones declaradas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar. 4. Se comprobará la conformidad con la normativa aplicable en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la declaración responsable, o en su caso, desde la presentación de la subsanación de las deficiencias formales. En el caso de apreciarse incumplimientos o deficiencias esenciales, que no sean susceptibles de subsanación, en particular la incompatibilidad de uso o la existencia de afecciones a la seguridad o al medio ambiente que generen un grave riesgo, se ordenará, previa audiencia al interesado, la paralización de las actuaciones declaradas, sin perjuicio de las responsabilidades indicadas en el apartado anterior. Esta resolución obligará al interesado a restituir el orden jurídico infringido, y podrá determinar la imposibilidad de presentar una nueva declaración responsable con el mismo objeto durante un periodo máximo de un año.* *5. La comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable en los términos antes indicados resultará en la emisión por el ayuntamiento del correspondiente acto de conformidad cuando ello fuera necesario a los efectos previstos en la legislación que resulte de aplicación. En particular, a los efectos previstos en el artículo 28.1 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. 6. Sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo, asimismo, se podrá ejercer, en cualquier momento, sobre las actuaciones declaradas, las facultades inspectoras previstas en esta Ley*”. [↑](#footnote-ref-8)
9. Boletín de Colegio de Registradores, núm. 82. AÑO LV • Núm. 82 (3ª Época) • AVANCE AL 26 DE OCTUBRE DE 2020. [↑](#footnote-ref-9)
10. Idéntica previsión se incluye en el apartado 4 del artículo 157 de la Modificación. [↑](#footnote-ref-10)
11. Idéntica previsión se incluye en el apartado 2 del artículo 157 de la Modificación. [↑](#footnote-ref-11)
12. Idéntica previsión se incluye en el apartado a) del artículo 204.3 de la Modificación sobre las infracciones graves: “a*) La realización de actos y actividades de transformación del suelo mediante la realización de obras, construcciones, edificaciones o instalaciones sin la cobertura formal de las aprobaciones, calificaciones, autorizaciones, licencias, declaraciones responsables u órdenes de ejecución preceptivas o contraviniendo las condiciones de las otorgadas, salvo que se trate de obras menores, no precisadas legalmente de proyecto técnico alguno y con escasa repercusión en el ambiente urbano, rural o natural. De darse esta última salvedad, la infracción tendrá carácter de leve. Tendrán en todo caso la condición de infracciones graves los actos consistentes en movimientos de tierras y extracciones de minerales*”. [↑](#footnote-ref-12)
13. Idéntica previsión se incluye en el artículo 159.3 de la Modificación. [↑](#footnote-ref-13)
14. Idéntica previsión se incluye en el artículo 157.6 de la Modificación. [↑](#footnote-ref-14)
15. Véase el artículo 157.7 de la Modificación que incluye los medios de protección de la legalidad urbanística que, como bien dice el autor, su ejecución debe ser objeto de nota marginal. [↑](#footnote-ref-15)
16. “*Artículo 94. Desistimiento y renuncia por los interesados. 1. Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el ordenamiento jurídico, renunciar a sus derechos. 2. Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado. 3. Tanto el desistimiento como la renuncia podrán hacerse por cualquier medio que permita su constancia, siempre que incorpore las firmas que correspondan de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable. 4. La Administración aceptará de plano el desistimiento o la renuncia, y declarará concluso el procedimiento salvo que, habiéndose personado en el mismo terceros interesados, instasen éstos su continuación en el plazo de diez días desde que fueron notificados del desistimiento o renuncia. 5. Si la cuestión suscitada por la incoación del procedimiento entrañase interés general o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento, la Administración podrá limitar los efectos del desistimiento o la renuncia al interesado y seguirá el procedimiento*”. [↑](#footnote-ref-16)