

LOS INFORMES TÉCNICOS PARA JUSTIFICAR LA PRESCRIPCIÓN



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DE CAFMADRID

En algunas ocasiones, nos encontramos con construcciones que se encuentran fuera de ordenación, o han sido edificadas sin la correspondiente licencia de obras (cerramientos de áticos y de terrazas, construcciones anexas, etc.). Dichas obras constituyen una infracción urbanística, estando obligados los propietarios a iniciar un proceso de legalización. Esta legalización, en muchos casos, no es posible porque la actuación se encuentra fuera de la normativa vigente. En dicho supuesto, el ayuntamiento podrá dictaminar la demolición de lo abusivamente construido, o de la actuación no legalizable. Ante esta situación, se debe tener en cuenta que las obras mencionadas prescriben si tienen una antigüedad superior a 6 años, de acuerdo con la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de medidas para el desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio. Dicho periodo de prescripción se inicia desde el momento justo en el que el ayuntamiento pueda tener conocimiento de las obras efectuadas. En aquellas ejecutadas en el exterior del edificio o construidas abusivamente, el consistorio puede efectuar inspecciones de control en las que se puede comprobar cuál es el momento de la existencia de estas, mediante vuelos aéreos o inspecciones a pie de calle. No sucede lo mismo con las obras efectuadas en el interior de un edificio, dado que las inspecciones municipales no tienen posibilidad de conocer las circunstancias de estas. Ante una construcción o actuación de este tipo, el ayuntamiento solicitará a la propiedad la legalización de lo construido o actuación efectuada. En el caso de que no fuera posible esta legalización, y si esta tiene una antigüedad superior a 6 años, se podrá iniciar una solicitud de prescripción



de la infracción urbanística existente. Para ello, se deberá justificar la antigüedad de lo edificado.

Para dicha justificación, es conveniente presentar un informe técnico, firmado por un técnico competente, en el cual se pueda demostrar que dicha actuación tiene una antigüedad superior a lo establecido en la Ley. Dicho informe deberá acreditar debida y fehacientemente la prescripción alegada. Deberá identificar indubitadamente la infracción, cuya prescripción se pretende comunicar, siendo por ello obligada la aportación de planos, croquis y fotografías, que permitan determinar su situación en la finca, así como la descripción y las características de esta.

INFORME DE UN PROFESIONAL

El técnico, fundándose en sus conocimientos técnicos, deberá analizar los materiales, las características, así como el envejecimiento, pudiendo tratar de demostrar la antigüedad de lo construido. Si bien, se debe tener en cuenta que los tribunales no admiten certificados que funden la prescripción en técnicas meramente organolépticas, basadas únicamente en las percepciones sensoriales del técnico firmante.

Por ello, una de las pruebas más importantes a incorporar en este tipo de informes son las fotografías aéreas que los ayuntamientos efectúan regularmente. En el caso del Ayuntamiento de Madrid, estos registros aéreos se realizan todos los años, pudiendo con-

sultar en el Departamento correspondiente estas fotografías, que pueden determinar de manera muy exacta la fecha de la construc-

ción del volumen no legalizado. Asimismo, se pueden obtener ortofotos y fotografías en la página web del consistorio.

LASSER
Nº1 en Servicio Técnico

División de
SEGURIDAD
DGP 2734

VIDEOVIGILANCIA

TU CCTV, SIEMPRE ACTIVO

Elige **FIABILIDAD Y TRANQUILIDAD**
para tu Comunidad de Propietarios

Instalación y Mantenimiento de
Sistemas de **Videovigilancia y Accesos**

CCTV

ALARMA

HORARIO

ACCESOS

SISTEMA
Be ready
CCTV

CÁMARAS INTELIGENTES
CON MANTENIMIENTO PROACTIVO

Más info en grupolasser.com | 900 321 111