El art. 195 de la ley 9/2001 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establece que <<*Siempre que no hubieren transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas, el Alcalde requerirá al promotor y al propietario de las obras o a sus causahabientes para que soliciten en el plazo de dos meses la legalización o ajusten las obras a las condiciones de la licencia u orden de ejecución, practicando simultáneamente comunicación de esta medida a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y al interesado*>>

Así pues, según la jurisprudencia del TS Sala 3ª, de lo contencioso-administrativo (sentencia 24 Noviembre de 1994) y TSJ de Madrid, sala de lo contencioso-administrativo (sentencia 10 de junio) en relación con el art. 1214 del Código Civil, se establece que daba la dificultad para determinar el día de la infracción ha de soportarla no la administración sino quien voluntariamente se situó en la clandestinidad al realizar las obras.

El art. 80 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre del régimen jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común establece que los hechos relevantes para la decisión de un procedimiento podrán acreditarse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho.

De esta manera para acreditar la fecha de la total terminación de la obra únicamente serán admisibles los documentos públicos en base a lo dispuesto en el art. 1218.1 del Código Civil y a la jurisprudencia reiterada del tribunal supremo, sala tercera, de lo contencioso administrativo (sentencia de 24 de noviembre de 1994) y del TSJ de Madrid (sentencias 499/2000 de 25 de mayo, Sentencia 108/2007 de 24 de Mayo de 2007).

Es decir, un interesado puede solicitar la prescripción de unas obras ejecutadas sin licencia, pero para ello deberá solicitar la prescripción de las mismas al Ayuntamiento, debiendo acompañar la solicitud con cierta documentación técnica (planos, ...) así como oficial que acredite que han transcurrido los cuatro años desde la finalización de las mismas:

- Fotos aéreas del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda
- Actas notariales
- Pago de impuestos
- ……

Una vez otorgada y de conformidad con la interpretación jurisprudencial, el régimen jurídico aplicable a las obras ilegales con infracción prescrita es, actualmente, el contenido en el artículo 60.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976, esto es el correspondiente al de la situación de fuera de ordenación.

Siguiendo ese criterio y teniendo en cuenta la graduación de la situación fuera de ordenación hecha por el art. 64 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el capítulo 2.3 de las NNUU se equipara la situación de infracción urbanística prescrita a la de fuera de ordenación absoluta, ello se traduce que:

- En los edificios, obras e instalaciones, resultantes de infracciones urbanísticas prescitas solo podrán autorizarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad
- Se podrá conceder licencias para la instalación de actividades que pertenezcan a usos, clases, categorías y tipos que sean admitidos por el planeamiento vigente en ese emplazamiento y situación, siempre que las obras para la adecuación de la actividad prevista estén dentro de las indicadas en el apartado anterior. La concesión de estas licencias no incrementará el valor del justiprecio en caso de expropiación dejando constancia expresa de esta circunstancia en aquella.

De la misma forma se pronuncia el acuerdo nº 109 de 14 de marzo de 1995, del grupo técnico de asesoramiento del anterior PGOUM disponiendo que podrá concederse licencia de instalación de actividades para aquellas que pertenezcan a usos clases, categorías y tipos que sean admitidos por el planeamiento vigente4 en ese emplazamiento y situación, siempre que las obras para la adecuación de actividad prevista estén dentro de las indicadas en el apartado anterior y se cumplan las condiciones de seguridad, salubridad y medioambientales que estén establecidas reglamentariamente, exigidas en las NNUU o en normativas sectoriales aplicables.

Por último señalar que las licencias que se concedan en infracciones urbanísticas prescritas describirán la situación de fuera de ordenación o la infracción prescrita, otorgándose bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad.