



León, 8 de enero de 2019

Ayuntamiento de El Pino de Tormes
Ilmo. Sr. Alcalde
C/ Topacio, 11
EL PINO DE TORMES - 37170 (SALAMANCA)

Asunto: Disconformidad con las obras ejecutadas en la calle XXX de la localidad de El Pino de Tormes

Ilmo. Sr:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **20181892**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en el mismo el reclamante manifiesta su disconformidad con las obras ejecutadas en la calle XXX por parte de XXX, las cuales, según también manifestaciones del autor de la queja, están causando daños a la vivienda colindante sita en el nº XXX de la misma calle.

Iniciada la investigación oportuna, se solicitó información en relación con las cuestiones planteadas, trámite que ha sido cumplimentado por ese Ayuntamiento con fecha de entrada 14 de diciembre de 2018.

Resultan de la documentación examinada los siguientes hechos:

1.-Mediante escrito de **10 de agosto de 2018** XXX se dirige al Ayuntamiento poniendo en su conocimiento que XXX *“en los primeros días del mes de mayo de 2018 inició las obras”*.

2.-Mediante escrito de **3 de septiembre de 2018** XXX se dirige nuevamente al Ayuntamiento indicando que *“voy a reseñar algunas de las actuaciones que viene realizando XXX (...) desde los primeros días del mes de mayo del año en curso”*. También señala que *“se inundó un dormitorio (...) de la calle XXX”* y que *“debo ser resarcida de los daños causados en mi vivienda”*. Adjunta 6 fotografías a cada una de las cuales acompaña los correspondientes títulos (*“1.-Dormitorio inundado 2.-Inhabitable. Esto y más 3.-Viga cortada. Desconozco las*



consecuencias en mi vivienda 4.-Viga cortada 5.-Tejas pegadas a las de mi vivienda 6.-La pared medianera no puede quedar así”).

3.-Escrito de **7 de septiembre de 2018** en virtud del cual (y en contestación a los escritos de 10 de agosto y 3 de septiembre) se pone en conocimiento de XXX que *“por el Ayuntamiento se procederá a solicitar de los servicios técnicos de la Mancomunidad la visita e informe del arquitecto sobre las obras (...); emitido el informe y recibido en este Ayuntamiento se le dará cuenta del mismo”*.

4.-Informe de secretaría de **26 de octubre de 2018** según el cual *“consta en este Ayuntamiento que no obtuvo la licencia urbanística ni presentó declaración responsable para llevar a cabo las obras señaladas por la denunciante”*. Resulta de este informe que, en la fecha del mismo, las obras ya se encuentran terminadas.

5.- Escrito de **30 de octubre de 2018** dirigido por el Ayuntamiento a la Mancomunidad Comarca de Ledesma solicitando un informe relativo a las obras ejecutadas en la calle XXX.

6.- Informe técnico de **6 de noviembre de 2018** de la Mancomunidad Comarca de Ledesma del que resulta que *“para llevar a cabo unas obras privadas lo primero es valorar si se trata de una obra mayor, que requería de proyecto técnico o menor, que obligaría a presentar una memoria descriptiva de las obras a ejecutar, la declaración responsable y el presupuesto del constructor de las mismas”*. También señala que *“los daños que un vecino pueda causar a otro por efectos en la construcción no afectan al Ayuntamiento”*.

7.-Resolución de la Alcaldía de **5 de diciembre de 2018** por la que se requiere a XXX para que en un plazo máximo de 10 días presente *“declaración responsable y presupuesto del constructor”*.

Finalmente, resulta del informe municipal que *“una vez presentada la documentación se remitirá al técnico para nuevo informe y se procederá en consecuencia”*.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta institución procede realizar las siguientes consideraciones:

En primer lugar, debe de ponerse de manifiesto que, si bien dichas obras podían encontrarse en curso de ejecución cuando se presentaron por XXX los escritos a que hemos aludido (10 de agosto y 3 de septiembre de 2018) ninguna duda ofrece que, en la fecha del



informe de secretaría (26 de octubre de 2018), dichas obras ya se encontraban terminadas, tal y como resulta del mismo.

Por lo tanto, ese Ayuntamiento no ha procedido a ordenar la paralización de las obras cuando se encontraban en ejecución pese a que la citada paralización, con carácter inmediatamente ejecutivo, es la primera reacción que prevé el art. 341.1 a) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León según el cual *“Cuando esté en ejecución algún acto que requiera licencia, pero no esté amparado por la misma, el órgano municipal debe disponer la paralización de las obras, con carácter inmediatamente ejecutivo”* (aplicable también a los actos sujetos a declaración responsable según el art. 367 bis de la misma norma). Precisamente dicha paralización trata de evitar la consolidación de situaciones de hecho no amparadas por título jurídico alguno (como ha ocurrido en el presente caso) y que, con el fin de hacer menos gravosa una hipotética demolición posterior, debe adoptarse y hacerse efectiva con carácter inmediato. En relación con esta problemática se puede citar la STSJ de Murcia de 25 de marzo de 1999 de conformidad con la cual la suspensión y/o paralización se produce tanto en beneficio del interés público como del interés particular del titular de las obras y su finalidad es *“no hacer más difícil y gravosa la ejecución real de un posible pronunciamiento de demolición”*.

En segundo lugar, debemos de poner de manifiesto que no resulta del informe de 6 de noviembre de 2018 de la Mancomunidad Comarca de Ledesma si la obra ejecutada se encuentra sujeta a licencia o declaración responsable ni si la misma requiere proyecto (desconociendo esta Institución si el técnico que ha emitido el informe ha realizado una visita de inspección) y que, pese a ello, mediante Resolución de la Alcaldía de 5 de diciembre de 2018, solamente se requiere la presentación de *“declaración responsable y presupuesto del constructor”*.

Sin embargo, y sobre esta concreta problemática, debe tenerse en cuenta que el art. 97. 1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León dice que requieren licencia: a) Construcciones e instalaciones de nueva planta b) Ampliación de construcciones e instalaciones d) Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones cuando tengan carácter integral o total. Sin embargo, el art. 105 bis. 1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, señala que están sometidos al régimen de declaración responsable: a) Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones cuando tenga carácter no integral o parcial.

Ahora bien, con independencia de que se trate de un acto sujeto a declaración responsable



(y no a licencia) ello no impide que el promotor deba presentar, además de la declaración responsable, un proyecto [art. 105 quáter 1a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril]. En concreto, señala el citado precepto legal que para legitimar la ejecución de los actos citados en el art.105 bis el promotor presentará la declaración responsable acompañada de proyecto cuando sea legalmente exigible bastando, en otro caso, una memoria que describa de forma suficiente las características del acto.

Por lo tanto, debemos acudir al art. 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que establece que requerirán proyecto las obras de edificación de nueva construcción con carácter general pero, también, las intervenciones sobre edificios existentes siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica (entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural).

En definitiva, entendemos que es preciso distinguir claramente los actos sujetos a declaración responsable de los actos que no requieren un proyecto técnico. Por ejemplo, la modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones cuando tenga carácter parcial solamente exige declaración responsable pero será necesario proyecto (y no solamente una memoria) si la intervención implica una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural.

En cualquier caso, el art. 122 bis de la Ley 5/1999, de 8 de abril (Protección de la legalidad respecto de actos sujetos a declaración responsable) establece que “Todas las referencias contenidas en este capítulo (capítulo III del título IV, arts. 111 a 122) a la licencia y sus condiciones se entenderán hechas, también, a la declaración responsable y su contenido, con los mismos efectos”. En concreto, el art. 114 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, se refiere a las obras concluidas sin licencia y, respecto a las mismas, establece que el Ayuntamiento dispondrá la incoación de los correspondientes procedimientos sancionador y de restauración de la legalidad.

En tercer y último lugar, procede dejar de manifiesto que esta institución no comparte, en principio, la afirmación contenida en el informe técnico de 6 de noviembre de 2018 de la Mancomunidad Comarca de Ledesma del que resulta que *“los daños que un vecino pueda causar a otro por efectos en la construcción no afectan al Ayuntamiento”*.



Es cierto que la licencia solamente implica un control de la legalidad urbanística, pero no de la legalidad en general, y en apoyo de esta conclusión se puede citar la STSJ de Cataluña de 17 de abril de 2003 que desestimó la reclamación de responsabilidad que los recurrentes interpusieron contra el Ayuntamiento de Torroella de Montgri (Gerona) y en la cual se establece que la concesión de una licencia no garantiza la estabilidad de la cimentación de un edificio cuyas características y responsabilidad corre a cargo del director de la obra. También se ha pronunciado, en esta misma línea, la más reciente STSJ de la Región de Murcia de 18 de mayo de 2012.

Cuestión diferente es que las obras ejecutadas se hayan realizado sin licencia y/o declaración responsable (como sucede en este caso) y las mismas hayan ocasionado daños a las propiedades contiguas. En este caso, y así se ha puesto de manifiesto también por los tribunales, puede prosperar una reclamación de responsabilidad patrimonial contra el Ayuntamiento. En concreto, la STSJ de Andalucía de 27 de junio de 2014 estimó la reclamación formulada por el recurrente a la vista de que se habían llevado a cabo obras (sin licencia y sin proyecto) en la vivienda colindante las cuales produjeron daños en su edificio el cual fue, finalmente, declarado en situación de ruina.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

“1.- Que en actuaciones sucesivas de esa Corporación (cuando esté en ejecución un acto de uso del suelo no amparado por la correspondiente licencia o declaración responsable), y con el fin de hacer menos gravosa una hipotética demolición posterior, se disponga con carácter inmediato la paralización de las obras, y en su caso, la adopción de las medidas cautelares a que se refiere el art. 341.4 del Decreto 22/2004, de 29 de enero.

2.- Que por parte de esa Corporación se incoen y resuelvan tanto el expediente de restauración de la legalidad como el expediente sancionador de la infracción urbanística (arts. 114 y 122 bis de la Ley 5/1999, de 8 de abril y art. 343 del Decreto 22/2004, de 29 de enero).



3.- Que se tenga en cuenta que la ejecución de obras sin licencia y sin proyecto que produzcan daños en las viviendas colindantes puede determinar responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento (STSJ de Andalucía de 27 de junio de 2014)”.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Fdo.: Tomás Quintana López