

León, 18 de enero de 2019

Ayuntamiento de Alfoz de Quintanadueñas
Ilmo. Sr. Alcalde
Avda. Páramo del Arroyo, 4
QUINTANADUEÑAS - 09197 (BURGOS)

20182142: obras ejecutadas en un inmueble localizado en XXX

20182143: obras ejecutadas en un inmueble localizado en XXX

Ilmo. Sr:

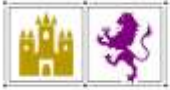
De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con los expedientes **20182142** y **20182143**, referencias a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en dichos expedientes se hace alusión a la ejecución de obras en los inmuebles señalados en el encabezamiento (XXX y XXX) no amparadas en la licencia otorgada en su día.

En primer lugar, en el expediente **20182142** se refiere el reclamante a la ejecución de obras en XXX no amparadas en la licencia otorgada mediante Resolución de la Alcaldía de 22 de julio de 2013. Continúa señalando que, si bien la solicitud de licencia y la correspondiente Resolución se referían a “*obras de retejo*” se procedió, excediéndose de la licencia otorgada, a la sustitución de la cubierta del inmueble. En consecuencia, aunque en la solicitud se señalaba como presupuesto “*alrededor de 3 a 4.000 €*” el mismo podría superar, según el reclamante, la cuantía de 15.000 €.

En segundo lugar, en el expediente **20182143** se refiere el autor de la queja a la ejecución de obras en XXX no amparadas en la licencia otorgada mediante Resolución de la Alcaldía de 27 de enero de 2015. También indica que, como en el caso anterior, la solicitud de licencia y la correspondiente Resolución se referían a “*obras de retejo*” pese a lo cual se procedió igualmente, excediéndose de la licencia otorgada, a la sustitución de la cubierta.

Iniciada la investigación oportuna, se solicitó información relativa a si las obras ejecutadas se encontraban amparadas en las correspondientes licencias; también se pidió información sobre la existencia de denuncias relativas a dichas obras y, en su caso, sobre las



actuaciones municipales que se hubieran adoptado a la vista de las mismas. Dicho trámite ha sido cumplimentado por ese Ayuntamiento con fecha de entrada 7 de diciembre de 2018.

Resultan de la documentación incorporada a ambos expedientes los siguientes hechos:

1.-Ejecución de obras en el inmueble localizado en XXX

Se adjunta al informe municipal una solicitud de licencia de “retejo” de fecha de entrada 25 de agosto de 2010 y un acuerdo del pleno de 16 de septiembre de 2010 (sin que conste informe técnico ni jurídico previo) en virtud del cual se acuerda conceder la licencia. También se aporta la liquidación correspondiente a dicha obra de fecha 24 de septiembre de 2010.

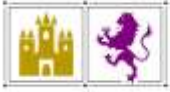
En el informe municipal se indica al respecto que *“la licencia de obra menor para retejo (...) está fechada el 24 de septiembre de 2010, es decir han transcurrido más de ocho años (...) en ningún sitio figura valoración de 3 a 4.000 € (...) Tampoco existe ni en la Junta Vecinal ni en este Ayuntamiento denuncia alguna sobre la susodicha obra”*.

Sin embargo, aporta el reclamante copias de la solicitud de licencia de “retejo” de fecha de entrada 27 de junio de 2013 y de la Resolución de la Alcaldía de 22 de julio de 2013 mediante la que se concede *“licencia de obras menores (...) para la realización de obras de retejo (...) y de acuerdo con las siguientes determinaciones: a) las obras se ajustarán en su ejecución a lo solicitado (...) siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de la obra de 2 años”*.

2.-Ejecución de obras en el inmueble localizado en XXX

Resulta del informe municipal y de la documentación aportada por el reclamante la solicitud de licencia de “retejo” de fecha de entrada 21 de octubre de 2014, así como la Resolución de la Alcaldía de 27 de enero de 2015 mediante la que se concede *“licencia de obras menores (...) para la realización de obras de retejo (...) y de acuerdo con las siguientes determinaciones: a) las obras se ajustarán en su ejecución a lo solicitado (...) siendo en todo caso la duración máxima de la ejecución de la obra de 2 años”*.

En el escrito remitido por ese Ayuntamiento a esta Procuraduría, en respuesta a nuestra solicitud de información, se indica que *“figura un presupuesto por importe de 11.130 euros (...). Existe informe técnico relativo a la obra menor (...) Tampoco existe ni en la Junta Vecinal de XXX ni en este Ayuntamiento denuncia alguna sobre la obra XXX. La obra ejecutada se ciñe a lo estipulado en la licencia de obra y no encontramos ningún motivo que justifique la*

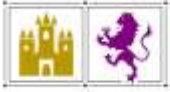


reclamación”. Se adjunta al referido escrito el informe técnico mencionado de fecha 22 de enero de 2015, de conformidad con el cual “*si los rangos son elementos constitutivos de la estructura (pares) de la cubierta y se pretenden sustituir la obra se consideraría mayor (...) Por otra parte se pretende limpiar la vigería de dos estancias barnizándolas o pintándolas a posteriori. Son obras menores siempre que las vigas no se sustituyan en cuyo caso se consideraría obra mayor. Si la actuación incluyera modificación o sustitución de la estructura de la cubierta, es decir, viguetas o vigas se trataría de una obra mayor y sería necesaria la presentación de un proyecto técnico para la solicitud de la licencia*”. No consta la emisión de ningún informe jurídico.

A la vista de lo señalado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución deben realizarse las siguientes consideraciones.

Procede comenzar indicando que, según los informes municipales remitidos en relación con las obras ejecutadas en XXX y XXX, no existe “*denuncia alguna*” de lo que podría inferirse que, por este motivo, no se han inspeccionado las obras e iniciado, en su caso, los correspondientes expedientes urbanísticos (restauración de la legalidad y sancionador). Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el artículo 111.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, dice que corresponden al municipio, entre otras, las siguientes competencias: a) La inspección urbanística. También se refiere a la inspección urbanística el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, cuyo artículo 336.1 dispone que corresponden al municipio las competencias señaladas en el artículo anterior dentro de su término municipal (entre otras, la inspección).

Por lo tanto, y al margen de que se haya presentado o no una denuncia respecto a las obras controvertidas, tanto la Ley 5/1999, de 8 de abril, como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, atribuyen la inspección urbanística al municipio; competencia que no consta que se haya ejercido ya que no resulta de los informes municipales que se haya realizado ninguna visita de inspección a los inmuebles en los que se han ejecutado las obras. La entidad de las obras realmente ejecutadas no se deduce de los informes municipales pero su ejecución no era desconocida para ese Ayuntamiento ya que, en ambos casos, se habían otorgado las correspondientes licencias mediante Resoluciones de la Alcaldía de fechas 22 de julio de 2013 y 27 de enero de 2015, respectivamente. Es cierto que, respecto a la obra ejecutada en el inmueble sito en XXX, se indica en el informe municipal que “*la obra ejecutada se ciñe a lo estipulado en la licencia de obra*” pero a la vista del informe técnico de 22 de enero de 2015 no resulta posible

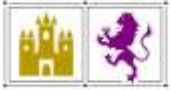


concluir si se han llevado a cabo las actuaciones que, a juicio del citado informe, exigirían un proyecto técnico que, en principio, no se ha presentado. En todo caso, en las Resoluciones de la Alcaldía de 22 de julio de 2013 y 27 de enero de 2015 se establece que *“las obras se ajustarán en su ejecución a lo solicitado”*, extremo que debe constatar esa Entidad local.

Además, tampoco podemos desvincular la problemática planteada de la Resolución de 13 de septiembre de 2018 que esta institución formuló a ese Ayuntamiento en el contexto del expediente **20180285**. Como recordará, en la citada Resolución se hacía referencia a la solicitud de (...) de 22 de febrero de 2016 (sobre determinados expedientes de obras, incluyendo las ejecutadas en XXX y XXX) y al escrito de 9 de marzo de 2016 que, en contestación a la citada solicitud, remitió ese Ayuntamiento y en el que, si bien se autorizaba su revisión *“en la secretaría de este Ayuntamiento el día 18 de marzo de 2016 a las 13,30 horas”* se indicaba, también, que *“a tenor de lo dispuesto en la ley general de protección de datos no podrá Ud. fotocopiar ni fotografiar ningún documento pudiendo tomar las notas que Ud. considere necesarias”*. Dicha Resolución fue aceptada por ese Ayuntamiento el cual nos comunicó con fecha 23 de octubre de 2018 que *“A tenor (...) de las recomendaciones indicadas en su resolución de fecha 13 de septiembre de 2018, procedemos a notificar a (...) que pondremos a su disposición copia de los expedientes solicitados, una vez disociados los datos de carácter personal que consten en los mismos”*. Por lo tanto, no dispuso el solicitante, hasta fechas muy recientes, de la copia de los expedientes de obras ejecutadas en XXX y XXX.

En cualquier caso, el artículo 114.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril (protección de la legalidad frente a actos concluidos) establece que la incoación de los procedimientos sancionadores de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad se adoptarán dentro del plazo de prescripción establecido en el artículo 121 y que, a tal efecto, los actos se entenderán concluidos desde el momento en que las construcciones ejecutadas queden dispuestas para su destino sin necesidad de ninguna actuación material posterior (las Resoluciones de la Alcaldía de 22 de julio de 2013 y 27 de enero de 2015 refieren que *“siendo en todo caso la duración máxima de la ejecución de la obra de 2 años”* desconociendo esta Institución la fecha en que los “actos” deben entenderse concluidos).

Ahora bien, en relación con lo expuesto debe tenerse en cuenta que la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana (vigente desde el 19 de octubre de 2014) modificó el artículo 121.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, ampliando los

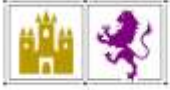


plazos de prescripción de las infracciones urbanísticas y estableciendo diez años para las muy graves, ocho años para las graves y cuatro años para las leves (en la redacción anterior del citado precepto legal el plazo de prescripción para las infracciones graves y muy graves era de cuatro años y para las infracciones leves de un año).

En otro orden de cosas, parece desconocer ese Ayuntamiento que la Ley 7/2014, de 12 septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana también ha modificado la Ley 5/1999, de 8 de abril, incluyendo, por lo que aquí nos afecta, la sección 2.^a del capítulo I del título IV que lleva por rúbrica “Declaración responsable” (arts. 105 bis, 105 ter y 105 quáter) y que, en consecuencia, las obras ejecutadas en el inmueble sito en XXX podrían estar sometidas al régimen de declaración responsable (y no al de licencia).

Sin embargo, la sujeción al régimen de declaración responsable no impide que el promotor deba presentar, además de dicha declaración, un proyecto o una memoria. En concreto, el artículo 105 quáter.1 a) de la Ley 5/1999 señala que el promotor presentará la declaración acompañada de proyecto cuando sea legalmente exigible (nos remitimos en este punto al informe técnico de 22 de enero de 2015 parcialmente transcrito) bastando, en otro caso, una memoria que describa de forma suficiente las características del acto. Además, la sujeción al régimen de declaración responsable tampoco impide que el acto declarado pueda ser objeto, por parte de los servicios municipales, de comprobación de los requisitos habilitantes para su ejercicio y de la adecuación de lo ejecutado a lo declarado [artículo 105 quáter. 2 b) de la Ley 5/1999]. Es más, el artículo 122 bis de la Ley 5/1999 (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 urbanística y sus condiciones, se entenderán hechas también a la declaración responsable y su contenido, con los mismos efectos”.

Para concluir solamente procede recordar a ese Ayuntamiento que puede acudir a la Diputación de Burgos con la finalidad de que esta le preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica a la que viene obligada en el marco de lo dispuesto, con carácter general, en la legislación de régimen local y, con carácter más específico para el ámbito urbanístico, en el artículo 133.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y en el artículo 400.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero.



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 por parte de los servicios técnicos se lleve a cabo una visita de inspección a los inmuebles sitios en XXX y XXX para constatar que las obras ejecutadas se encuentran amparadas por las licencias otorgadas mediante Resoluciones de fechas 22 de julio de 2013 y 27 de enero de 2015 procediendo, en otro caso, a la incoación de los correspondientes expedientes de protección de la legalidad y sancionadores si las infracciones urbanísticas no hubieran prescrito.

2.-Que, en actuaciones sucesivas de esa Corporación, se ejerza la competencia de inspección urbanística respecto de todas las obras que se ejecuten en su término municipal (artículo 111.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y artículo 336.1 Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo)”.

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.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Fdo.: Tomás Quintana López