



León, 4 de marzo de 2019

**Ayuntamiento de XXX
(BURGOS)**

Asunto: Ejecución de obras / Calle XXX / Presunto incumplimiento de la normativa urbanística

Ilma. Sra:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **20186333**, referencia a la que rogamos haga mención en posteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en dicho expediente se alude a la ejecución de obras en la calle XXX.

Según manifestaciones del reclamante, con fecha 22 de diciembre de 2008 se concedió licencia para “reforma de vivienda” sin que el Ayuntamiento haya procedido a declarar la caducidad de la citada licencia “*habiendo transcurrido sobradamente el plazo de ejecución*” y pese, también, a haberse solicitado, entre otros, mediante escrito con fecha de entrada 22 de agosto de 2017. Además, en dicho escrito se instaba a esa Entidad local a “*iniciar expediente sancionador y expediente de restauración de la legalidad urbanística*” con fundamento en el “Informe sobre edificio en construcción situado en calle XXX” de 18 de julio de 2017 (que se adjuntaba al citado escrito) y en el que se ponían de manifiesto varios incumplimientos de las Normas Urbanísticas Municipales tales como la altura del inmueble, la altura del cerramiento medianero noroeste, el acabado de la fachada exterior y otros.

Iniciada la investigación oportuna se solicitó información en relación con las cuestiones planteadas, trámite que ha sido cumplimentado con fecha de entrada 15 de febrero de 2019.

En atención a dicha petición de información se remitió un informe en el cual se hacía constar que “*el 22/12/2008, por pleno de 19/12/2008, se le concede la licencia indicando que*



debe presentar el proyecto de ejecución antes de iniciar la obra (...) el 2/09/2016 presenta el proyecto de ejecución (...) por Decreto (...) de 6/03/2017 se le concede la licencia”.

Por otro lado, continúa el informe señalando “*el 22/08/2017 presenta (...) otro escrito al cual adjunta un informe de un ingeniero de edificación indicando las deficiencias que tiene la construcción (...) este escrito no fue contestado (...) también me puse en contacto con (...) y el director de obra (...) indicando que se estaba llevando a cabo la obra según proyecto (...) este Ayuntamiento (...) no ha incoado en ningún momento expediente de restauración de la legalidad y sancionador al contar dicha obra con la licencia correspondiente”.*

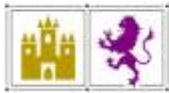
A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta institución procede realizar las siguientes consideraciones:

1.- Caducidad de la licencia de obras

En relación con dicha problemática se señalaba al principio que, según manifestaciones del reclamante, con fecha 22 de diciembre de 2008 se concedió licencia para “reforma de vivienda” sin que el Ayuntamiento haya procedido a declarar la caducidad de la citada licencia “*habiendo transcurrido sobradamente el plazo de ejecución”* y pese, también, a haberse solicitado, entre otros, mediante escrito con fecha de entrada 22 de agosto de 2017. También se señalaba al principio que, en relación con lo expuesto, informaba ese Ayuntamiento que “*el 22/12/2008, por pleno de 19/12/2008, se le concede la licencia indicando que debe presentar el proyecto de ejecución antes de iniciar la obra (...) el 2/09/2016 presenta el proyecto de ejecución (...) por Decreto (...) de 6/03/2017 se le concede la licencia”.*

Sin embargo, el art. 102 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León dice que los actos de uso del suelo deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en la licencia, dentro de los márgenes que se determinen reglamentariamente.

Por su parte, el art. 303.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en la redacción vigente hasta el 3 abril 2016 y, por lo tanto, en la fecha de concesión de la licencia) establecía que los actos de uso del suelo deben realizarse dentro de los plazos de inicio, finalización e interrupción máxima que se establezcan en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y en la propia licencia. En el apartado 2 se concretaba que, en defecto de indicación expresa, los plazos para ejecutar los



actos son los siguientes: a) plazo de inicio: 6 meses desde la notificación del otorgamiento de la licencia b) plazo de finalización: 2 años desde la notificación del otorgamiento de la licencia c) plazo de interrupción: 6 meses. Finalmente, se ponía de manifiesto en el apartado 3, en los mismos términos que en la redacción vigente, que los plazos anteriores pueden ser prorrogados por un plazo acumulado de tiempo no superior al original, mediante resolución del órgano competente para otorgar la licencia, previa solicitud justificada del interesado y siempre que sigan vigentes las determinaciones de planeamiento conforme a las cuales fue otorgada la licencia.

En la actualidad, el art. 303.1 del Decreto 22/2004 (redacción vigente desde el 4 abril 2016) señala que los actos de uso del suelo deben realizarse dentro de los plazos que se señalen en la licencia, en función de su complejidad técnica y demás características, y dentro de los siguientes márgenes: a) plazo de inicio: de 1 a 6 meses desde la notificación del otorgamiento de la licencia b) Plazo de finalización: de 3 a 36 meses desde la notificación del otorgamiento de la licencia c) plazo de interrupción: de 6 a 12 meses. En el apartado 2 se establece que, en defecto de indicación expresa, los plazos para ejecutar los actos serán los máximos citados.

Por otro lado, y de conformidad con el art. 103.1 de la Ley 5/1999, incumplidos los plazos señalados, se iniciará expediente de caducidad de la licencia y de la extinción de sus efectos si bien, en tanto no se notifique a los afectados la incoación del mismo, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.

Es cierto que *“por pleno de 19/12/2008 se le concede la licencia”* y que *“el 2/09/2016 presenta el proyecto de ejecución”*; sin embargo, la licencia *“mantenía todos sus efectos”* cuando el promotor presentó el proyecto de ejecución. En este sentido se ha pronunciado la STSJCyL de 2 de julio de 2014 (el Ayuntamiento de Toro concedió licencia para "Proyecto Básico de línea de evacuación 45 KV de minicentral hidráulica" el día 28 de abril de 2008 y el proyecto de ejecución tiene fecha de entrada 27 de septiembre de 2012) de conformidad con la cual *“La licencia a la que se ha hecho mención mantiene todos sus efectos en la fecha en la que la entidad demandante presenta el proyecto de ejecución y solicita la autorización del comienzo de las obras dado que no se ha acreditado que, con carácter previo a la fecha indicada, se hubiera declarado la caducidad de la misma”*.

Ahora bien, y con independencia de lo señalado, ninguna duda ofrece que, en el supuesto de incumplimiento de los plazos señalados en la licencia (inicio, interrupción máxima y



finalización de las obras) y salvo que, previa solicitud del interesado se acuerde la prórroga de los mismos, debe iniciarse expediente de caducidad de la licencia (art. 102 y 103 de la Ley 5/1999 y art. 303 del Decreto 22/2004).

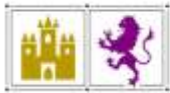
2.-Inspección urbanística

En otro orden de cosas, y como también ha quedado expuesto, en el escrito de 22 de agosto de 2017 se solicitaba que, por parte de esa entidad local, se procediera a *“iniciar expediente sancionador y expediente de restauración de la legalidad urbanística”* con fundamento en el *“Informe sobre edificio en construcción situado en calle XXX”* de 18 de julio de 2017 (que se adjuntaba al citado escrito) en el que se ponían de manifiesto varios incumplimientos de las Normas Urbanísticas Municipales.

Sin embargo, en el informe municipal se afirma que *“me puse en contacto con (...) y el director de obra (...) indicando que se estaba llevando a cabo la obra según proyecto”* y que *“este Ayuntamiento (...) no ha incoado en ningún momento expediente de restauración de la legalidad y sancionador al contar dicha obra con la licencia correspondiente”*.

En relación con lo expuesto debe tenerse en cuenta que, si bien no se cuestiona que cuente *“dicha obra con la licencia correspondiente”*, no resulta del expediente si las obras ejecutadas en la calle XXX se encuentran amparadas o no en dicha licencia, salvo las referencias que realiza en su informe a las declaraciones del titular de la licencia y del director de la obra en el sentido de que *“se estaba llevando a cabo la obra según proyecto”*.

Por lo tanto, resulta de aplicación el art. 111.1 de la Ley 5/1999 de conformidad con el cual corresponden al Municipio, entre otras, las siguientes competencias de protección de la legalidad: a) La inspección urbanística. Por su parte, el art. 112.1 del mismo texto legal señala que son competencias de inspección urbanística: la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y, en su caso, de restauración de la legalidad, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística. El apartado 3 señala que las actas y diligencias que se extiendan en ejercicio de las competencias de inspección urbanística tendrán naturaleza de documentos públicos y constituirán prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.



En consecuencia, y a juicio de esta Institución, procede que por parte de los servicios técnicos se gire una visita de inspección a la construcción ejecutada en la calle XXX para constatar si la misma se encuentra amparada en la licencia otorgada procediendo, en otro caso, a la incoación de los correspondientes expedientes urbanísticos (protección de la legalidad y sancionador).

3.-Tramitación de la denuncia de fecha 22 de agosto de 2017

Finalmente, y en relación con la falta de respuesta al escrito de 22 de agosto de 2017 (en el que se solicita que por parte de esa entidad local se procediera a *“iniciar expediente sancionador y expediente de restauración de la legalidad urbanística”*), se afirma en el informe municipal que *“este escrito no fue contestado”*.

Pues bien, el art. 358 del Decreto 22/2004 remite al Decreto 189/1994, de 25 de agosto, es decir, al Reglamento del procedimiento sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma cuyo art. 6 dice que el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador deberá comunicar al autor de la denuncia los motivos por los que, en su caso, no procede la iniciación del procedimiento. Según los arts. 7 y 13 de este mismo texto reglamentario también se comunicará al denunciante, en su caso, la iniciación del expediente sancionador, así como la resolución del mismo. Por otro lado, aunque es cierto que las anteriores previsiones normativas (art. 6, 7 y 13 del Decreto 189/1994, de 25 de agosto) solamente se refieren al procedimiento sancionador y no al de restauración de la legalidad, el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León está aplicando a este último la obligación de resolver (según la STSJCyL de 4 de noviembre de 2005 *“El fondo en sí del asunto es si procede la restauración de la legalidad urbanística infringida, y en suma si el Ayuntamiento debió haber dado trámite adecuado a la solicitud planteada por el recurrente. Indudablemente la administración (...) debió resolver expresamente la solicitud formulada, sin perjuicio de que al resolver esta solicitud hubiese concedido la razón al solicitante o hubiese considerado que la petición del solicitante carecía de justificación para ser atendida”*).

Por lo tanto, entendemos que ese Ayuntamiento, a la vista de los resultados de la inspección urbanística que se practique, debe resolver la denuncia de 22 de agosto de 2017 comunicando a su autor el archivo o, en otro caso, el inicio de los correspondientes expedientes urbanísticos (restauración de la legalidad y sancionador).



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 se tenga en cuenta que, en el supuesto de incumplimiento de los plazos señalados en la licencia (inicio, interrupción máxima y finalización de las obras) y salvo que, previa solicitud del interesado, se acuerde la prórroga de los mismos, debe iniciarse expediente de caducidad de la licencia (art. 102 y 103 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y art. 303 del Decreto 22/2004, de 29 de enero).

2.- Que por parte de los servicios técnicos se gire una visita de inspección a la construcción ejecutada en la calle XXX para constatar si la misma se encuentra amparada en la licencia otorgada procediendo, en otro caso, a la incoación de los correspondientes expedientes urbanísticos (protección de la legalidad y sancionador).

3.-Que, a la vista de los resultados de la inspección urbanística que se practique, se resuelva la denuncia de fecha 22 de agosto de 2017 comunicando a su autor el archivo o, en otro caso, el inicio de los expedientes urbanísticos a que se refiere el número anterior”.

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