



León, 26 de marzo de 2019

**Ayuntamiento de Camponaraya**  
**Ilmo. Sr. Alcalde**  
**Plaza Constitución, 1**  
**CAMPONARAYA - 24410 (LEÓN)**

**Asunto: presuntas irregularidades urbanísticas / calle XXX / Edificios anejos a una vivienda**

Ilmo.Sr:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **20182180**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en dicho expediente, cuya veracidad no se prejuzga, se hace alusión a la construcción de varios edificios anejos a una vivienda sita en la calle XXX. En concreto, refiere el reclamante que *“en la zona oeste de la parcela (...) la valla de cerramiento de la parcela se elevó a una altura de 2,70 metros y posteriormente se construyó un tendejón cerrado con ventanas, sin dejar la distancia mínima de tres metros a linderos, exigida en las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Camponaraya”*. Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento mediante escritos de 30 de septiembre de 2016 (número de entrada 1.555) y 16 de febrero de 2018 (número de entrada 312), ambos, según el reclamante, sin respuesta en la fecha de presentación de la queja.

Iniciada la investigación oportuna se solicitó información en relación con las cuestiones planteadas, trámite que ha sido cumplimentado por ese Ayuntamiento mediante informe de 4 de marzo de 2019 (fecha de entrada 7 de marzo).

Resultan de la documentación analizada los siguientes hechos:

1.- Con fecha de entrada **29 de junio de 2015** se presenta declaración responsable para *“realizar un compartimento adosado a la vivienda de 8,5 m<sup>2</sup> para ubicar la caldera y depósito de la calefacción fuera de la vivienda, apertura de dos ventanas en planta baja de vivienda”*.



2.-Informe técnico de **1 de julio de 2015**. Respecto al “*compartimento adosado a la vivienda de 8,5 m<sup>2</sup>*” se informa desfavorablemente la declaración presentada ya que se entiende que dichas obras se encuentran sujetas a licencia y, además, se añade que “*la parcela no dispone de la superficie mínima exigida en normas para realizar cualquier tipo de construcción por lo que procede informar desfavorablemente lo solicitado*”. Sin embargo, respecto a “*la apertura de dos ventanas*” se entiende que dichas obras se encuentran sujetas a declaración responsable y se informa favorablemente la presentada.

3.-Con fecha **9 de diciembre de 2015** el denunciante solicita “*que la técnico del Ayuntamiento de Camponaraya se persone en la citada dirección para valorar la magnitud de dicho incumplimiento*”.

4.-Dictamen de la Comisión de Coordinación de Delegaciones de **14 de diciembre de 2015** en virtud del cual (a la vista de la denuncia presentada) se acuerda “*solicitar informe técnico*”.

5.-Informe de técnico de **11 de abril de 2016**. En dicho informe se constata “*la reciente construcción de una ampliación adosada a la edificación existente de una superficie aproximada de 9 m<sup>2</sup> que se corresponde con la solicitada en fecha 29 de junio y denegada*” pero también “*la existencia de varias construcciones auxiliares (tendejones) conformadas en forma de L (...) de una superficie total de dichas construcciones de 150 m<sup>2</sup> aproximadamente*”. Sobre estas últimas se indica “*Construidas con anterioridad, y en fecha que se desconoce, no disponen de un retranqueo a linderos igual o superior a 3 ml lo que implica una imposibilidad de legalización*”.

6.-Resolución de la Alcaldía de **22 de junio de 2016** en virtud de la cual se procede a incoar expediente para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad y sancionador respecto de las obras consistentes en: “*construcción de adosado a vivienda de 9 m<sup>2</sup> aproximadamente*” y “*construcciones auxiliares (tendejones) de 150 m<sup>2</sup>*”.

7.-Mediante escrito de fecha de entrada **22 de julio de 2016** el promotor alega “*prescripción (...) teniendo en cuenta que la supuesta infracción puede ser tipificada como leve*” y solicita el archivo del expediente.

8.-Resolución de la Alcaldía de **1 de agosto de 2016** por la que se resuelve “*ordenar la demolición (...) tendejones en forma de L (...) ya que los actos realizados son incompatibles con el planeamiento*” y “*requerir a (...) para que dentro del plazo de 3 meses solicite la*



*correspondiente licencia para el compartimento adosado a la vivienda de vivienda de 8,5 m<sup>2</sup> (...) ya que los actos realizados son compatibles con el planeamiento”.*

9.-Mediante escrito de fecha de entrada **22 de agosto de 2016** el promotor manifiesta su conformidad con el requerimiento municipal respecto “*al compartimento adosado a la vivienda de vivienda de 8,5 m<sup>2</sup>”*. Sin embargo, se opone a la orden de demolición de los tendejones en forma de L porque “*la obra se realizó en el año 2003*” lo que acredita mediante documentación del Instituto Geográfico Nacional.

10.-Resolución de la Alcaldía de **6 de octubre de 2016** en cuyo resuelvo se acuerda “*requerir a (...) para que solicite la correspondiente licencia urbanística para la ejecución de las obras consistentes en compartimento adosado a la vivienda de 8, 5 m<sup>2</sup> (...) ya que los actos realizados son compatibles con el planeamiento urbanístico*”. En esta misma resolución también se acuerda “*declarar la caducidad para el ejercicio de la acción de reposición de la legalidad urbanística respecto a las construcciones auxiliares (tendajones) en forma de L*”.

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

**En primer lugar**, procede poner de manifiesto que en la documentación remitida solamente se hace referencia a tres obras ejecutadas en la calle XXX; en concreto, “*apertura de dos ventanas*”, “*construcción de adosado a vivienda de 9 m<sup>2</sup> aproximadamente*” y “*construcciones auxiliares (tendajones) de 150 m<sup>2</sup>*”. Sin embargo, también refería el reclamante, y así se puso de manifiesto en nuestra petición de información, que “*en la zona oeste de la parcela (...) la valla de cerramiento de la parcela se elevó a una altura de 2,70 metros*”. No obstante, ni el informe municipal, ni la documentación que se adjunta al mismo, se refieren al cuestionado cerramiento.

**En segundo lugar**, se refería también el reclamante a que “*se construyó un tendajón cerrado con ventanas, sin dejar la distancia mínima de tres metros a linderos, exigida en las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Camponaraya*”.

Pues bien, analizada la documentación remitida, no podemos afirmar si el tendajón a que se refiere el autor de la queja se identifica con la “*construcción de adosado a vivienda de 9 m<sup>2</sup> aproximadamente*” o con las “*construcciones auxiliares (tendajones) de 150 m<sup>2</sup>*”. Respecto a estas últimas es verdad que señala el informe técnico de 11 de abril de 2016 que “*no disponen de*



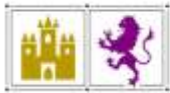
*un retranqueo a linderos igual o superior a 3 m lo que implica una imposibilidad de legalización” no constando en el expediente que se incumpla el citado retranqueo respecto a la “construcción de adosado a vivienda de 9 m<sup>2</sup> aproximadamente”.*

En cualquier caso, mediante resolución de 6 de octubre de 2016 se acuerda *“declarar la caducidad para el ejercicio de la acción de reposición de la legalidad urbanística respecto a las construcciones auxiliares (tendejones) en forma de L”.*

Ahora bien, mediante esta misma resolución de 6 de octubre de 2016 también se acuerda *“requerir a (...) para que solicite la correspondiente licencia urbanística para la ejecución de las obras consistentes en compartimento adosado a la vivienda de 8, 5 m<sup>2</sup> (...) ya que los actos realizados son compatibles con el planeamiento urbanístico”.* Por lo demás, en el informe municipal se indica que se adjunta copia de la *“licencia concedida a (...) para la ejecución de anejo a vivienda para instalaciones”* y aunque no se adjunta, quizás por error, no parece que a la vista de lo expuesto deba cuestionarse su existencia.

Sin embargo, y respecto a la citada obra (*“construcción de adosado a vivienda de 9 m<sup>2</sup> aproximadamente”*), no podemos dejar de poner de manifiesto la, al menos, aparente contradicción entre el informe técnico de 1 de julio de 2015 en el que se señalaba textualmente que *“la parcela no dispone de la superficie mínima exigida en normas para realizar cualquier tipo de construcción por lo que procede informar desfavorablemente lo solicitado”* y la Resolución de 6 de octubre de 2016 en cuyo resuelvo se acuerda *“requerir a (...) para que solicite la correspondiente licencia urbanística (...) ya que los actos realizados son compatibles con el planeamiento urbanístico”.*

Además, y también respecto a dicha construcción (*“construcción de adosado a vivienda de 9 m<sup>2</sup> aproximadamente”*), consta en la documentación analizada que, si bien mediante Resolución de 22 de junio de 2016 se resuelve incoar expediente sancionador (además del de restauración de la legalidad), no consta que el mismo haya sido tramitado y resuelto. Sobre la obligatoriedad de incoar el correspondiente procedimiento sancionador en los supuestos en que se haya cometido una infracción urbanística existen varios pronunciamientos judiciales. Por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 11 de septiembre de 2008 *“anula la resolución administrativa impugnada en cuanto no acuerda la incoación del correspondiente expediente sancionador a pesar de constatar la realización de obras sin la pertinente licencia”.* En esta misma línea, la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-

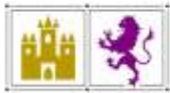


Administrativo núm. 2 de Albacete de 10 de diciembre de 2007 dispone que *“la decisión de la Gerencia de Urbanismo relativa a la apertura del expediente sancionador frente a los que se siguió el expediente de legalización no tendría carácter discrecional sino que le viene impuesta directamente por la ley”*.

**En tercer lugar**, no consta que, en la fecha del informe municipal (4 de marzo de 2019), hayan sido objeto de respuesta los escritos de 30 de septiembre de 2016 (número de entrada 1.555) y 16 de febrero de 2018 (número de entrada 312). Sin embargo, y con fundamento en el Reglamento del procedimiento sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma (arts. 6, 7 y 13 del Decreto 189/1994, de 25 de agosto por remisión del artículo 358 del Decreto, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), se deberá comunicar al denunciante la incoación y la resolución del procedimiento sancionador o, en otro caso, los motivos por los que no procede su iniciación, así como que el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (Sentencia de 4 de noviembre de 2005) aplica a los expedientes de restauración de la legalidad la obligación de resolución expresa.

Por lo tanto, y a la vista lo expuesto, entendemos de aplicación al presente supuesto el artículo 111.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León de acuerdo con el cual corresponden al Municipio, entre otras, las siguientes competencias de protección de la legalidad: a) La inspección urbanística. Por su parte, el artículo 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 (los informes técnicos remitidos están fechados en los años 2015 y 2016) a las construcciones ejecutadas en la calle XXX para constatar si las mismas se encuentran amparadas en las correspondientes licencias (y/o declaraciones responsables) procediendo, en otro caso, a la incoación de los expedientes urbanísticos que resulten procedentes (protección de la legalidad y sancionador). Además, y de conformidad con lo



anterior, deben contestarse los escritos de 30 de septiembre de 2016 (número de entrada 1.555) y 16 de febrero de 2018 (número de entrada 312) comunicando a su autor el archivo o, en otro caso, el inicio de los precitados expedientes urbanísticos.

Máxime teniendo en cuenta, por un lado, que, mediante resolución de 6 de octubre de 2016, se acuerda *“declarar la caducidad para el ejercicio de la acción de reposición de la legalidad urbanística respecto a las construcciones auxiliares (tendejones) en forma de L”* y, por otro, que la pasividad o inactividad de la Administración local ante las denuncias de infracciones urbanísticas puede determinar responsabilidad patrimonial por funcionamiento anormal de sus servicios (Sentencia de 14 de noviembre de 2003 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León).

Señala dicha Sentencia que *“El objeto del presente recurso no es otro que la inactividad del Ayuntamiento de San Leonardo de Yagüe al no resolver el expediente sancionador y de restauración de la legalidad urbanística incoado con motivo de la denuncia de la actora para la restauración de la legalidad urbanística infringida por la ejecución de las viviendas unifamiliares”*. El recurrente reclama una indemnización en concepto de daños judiciales, extrajudiciales y morales.

Respecto de los gastos judiciales la Sentencia impone *“las costas en ambas instancias a las partes demandada por imperativo legal y a modo de resarcimiento de los gastos ocasionados a la parte actora”*. Pero es que, además, tampoco descarta la procedencia de la correspondiente indemnización en concepto de gastos extrajudiciales y morales si bien no realiza ningún pronunciamiento al respecto ya que considera que la reclamación debiera haberse acompañado de la prueba necesaria que acreditase la cuantía de los mismos o, al menos, las bases para su determinación.

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 gire una visita de inspección a las construcciones ejecutadas en la calle XXX para constatar si las mismas se encuentran amparadas en las correspondientes licencias (y/o declaraciones responsables) procediendo,**



**en otro caso, a la incoación de los expedientes urbanísticos que resulten procedentes (protección de la legalidad y sancionador).**

**2.-Que, a la vista de los resultados de la inspección urbanística que se practique, se contesten los escritos de escritos de 30 de septiembre de 2016 (número de entrada 1.555) y 16 de febrero de 2018 (número de entrada 312) comunicando a su autor el archivo o, en otro caso, el inicio de los expedientes urbanísticos a que se refiere el número anterior.**

**3.-Que, en actuaciones sucesivas de esa Corporación, se ejerza la competencia de inspección 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).**

**4.-Que se tenga en cuenta que la pasividad o inactividad de la Administración local ante las denuncias de infracciones urbanísticas puede determinar responsabilidad patrimonial por funcionamiento anormal de sus servicios (Sentencia de 14 de noviembre de 2003 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León)”.**

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