



León, 16 de abril de 2019

**Ayuntamiento de XXX
(LEÓN)**

Asunto: construcción existente en la localidad de XXX (polígono XXX parcela XXX)

Ilmo. Sr:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **20186381**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en dicho expediente el reclamante manifiesta su disconformidad con la construcción existente en la localidad de XXX (polígono XXX parcela XXX) y cuyo titular es D. (...). Según sus manifestaciones *“Esta persona construye y pide permiso al Ayuntamiento de XXX para construir un local para aperos de labranza en una finca rústica, en vez de construir un local de aperos de labranza construye un chalet de dimensiones triplicadas al de aperos de labranza, el Ayuntamiento no paraliza la obra”*.

Iniciada la investigación oportuna se solicitó informe acerca del estado de la referida cuestión y, en concreto, sobre la veracidad de las manifestaciones del reclamante. También se requirió copia de cuanta documentación obrara en su poder relativa a la citada construcción (licencia de obras, denuncias presentadas, expedientes urbanísticos tramitados -de restauración de la legalidad y sancionadores- etc.). Dicho trámite ha sido cumplimentado por ese Ayuntamiento con fecha 27 de marzo de 2019.

En el informe municipal se hace constar que *«Por D. (...) fue presentada solicitud de Licencia Urbanística con fecha 31 de octubre de 2003 para obras consistentes en "Construcción de una caseta con destino a guarda de aperos de labranza" en el interior de una finca ubicada en (...) XXX cuyo emplazamiento es en la parcela XXX del Polígono XXX (...). Con fecha 14 de enero de 2004, por la Comisión de Gobierno Municipal, reunida en sesión extraordinaria, otorgó Licencia Urbanística a D. (...) para realización de obras a ubicar en la parcela XXX del polígono XXX en la localidad de XXX (...). No consta en este Ayuntamiento escrito de queja*



alguna en contra de la citada construcción, ni se ha incoado expediente sancionador urbanístico alguno en contra de la misma».

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

Con fecha 14 de enero de 2004 se notificó a D. (...) que la Comisión de Gobierno, en sesión de fecha 28 de noviembre de 2003, otorgó licencia para realización de obras consistentes en *"Construcción de una Caseta de bloques y losa en la cubierta de 49 m² de superficie, siendo el destino de la misma guardar útiles de labranza"* en la parcela XXX del polígono XXX de la localidad de XXX. Sin embargo, y según manifestaciones del reclamante, *"Esta persona construye y pide permiso al Ayuntamiento de XXX para construir un local para aperos de labranza en una finca rústica, en vez de construir un local de aperos de labranza construye un chalet de dimensiones triplicadas al de aperos de labranza, el Ayuntamiento no paraliza la obra"*. Dicha afirmación resulta corroborada por el informe municipal remitido en el contexto del expediente 20186382 según el cual el inmueble en cuestión *"es una vivienda habitada en suelo rústico que se ubica en el Paraje XXX"*. Es más, y según nos indica el reclamante en su escrito de 11 de febrero de 2019, *"llevan más de 10 años residiendo en dicha edificación"*.

En definitiva, al amparo de una licencia de 14 de enero de 2004 para llevar a cabo en suelo rústico la *"Construcción de una Caseta de bloques y losa en la cubierta de 49 m² de superficie, siendo el destino de la misma guardar útiles de labranza"* se ha ejecutado una vivienda en la que, supuestamente, se está residiendo desde hace más de 10 años.

En relación con lo expuesto debe tenerse en cuenta que el artículo 23.2 de la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León establecía, hasta la Ley 7/2014, 12 septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, que en suelo rústico podrán autorizarse, entre otros, los siguientes usos excepcionales atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población. Dicha Ley 7/2014 ha modificado el citado precepto legal de manera que en la actualidad establece que podrán autorizarse, también entre otros, los siguientes usos excepcionales, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo. En



cualquier caso, lo cierto es que, por un lado, en suelo rústico podrán autorizarse, entre otros y como uso excepcional, las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y, por otro, que no consta que dicha autorización haya tenido lugar.

Pues bien, ninguna duda ofrece que, de conformidad con el artículo 114.1 de la Ley 5/1999, cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia sin respetar las condiciones de la misma, el Ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad.

Sin embargo, el artículo 114.2 de la Ley 5/1999 establece que las medidas señaladas en el número anterior se adoptarán dentro del plazo de prescripción establecido en el artículo 121 (según la redacción original del artículo 121.1 de la Ley 5/1999, 4 años para las infracciones graves y muy graves y 1 año para las leves, y tras la modificación operada por la Ley 7/2014, 12 septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, 10 años para las muy graves, 8 años para las graves y 4 años para las leves). El artículo 121.3 a) de la Ley 5/1999 añade que el cómputo de los plazos de prescripción se iniciará, en general, en la fecha en la que aparezcan signos físicos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción, según se determine reglamentariamente.

Por lo tanto, pero **solo en principio**, ha transcurrido el plazo de prescripción establecido en el artículo 121 de la Ley 5/1999, plazo en el que deben adoptarse las medidas señaladas en el artículo 114. 1 de la misma, es decir, la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad. Y ello porque también es cierto que el artículo 121.3 b) de la Ley 5/1999 dice que, cuando se trate de infracciones derivadas de una actividad continuada, el cómputo de los plazos de prescripción se iniciará en la fecha de finalización de la actividad o del último acto con el que la infracción se consuma.

Precisamente en relación con lo expuesto debe tenerse en cuenta la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 16 de junio de 2008 la cual considera conformes a derecho las sanciones impuestas por la Delegación Territorial de Palencia a France Telecom España, S.A (instalación de antenas en suelo rústico sin contar con autorización). La Sociedad alegaba la prescripción de las infracciones con cita del artículo 121.1 de la Ley 5/1999, 4 años para las infracciones graves y muy graves y 1 año para las leves y del artículo 121.3 a) de la misma Ley según el cual el cómputo de los plazos de prescripción se iniciará en la fecha en la que aparezcan signos físicos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la



infracción. En definitiva, consideraba que *“el plazo prescriptivo debe comenzar a contarse desde el momento de instalación material de las antenas que, al contar con mástiles de 30 o 40 metros de altura, eran perfectamente detectables”*.

Sin embargo, dicho pronunciamiento judicial tiene en cuenta que el artículo 121.3 b) de la Ley 5/1999 señala, como ha quedado expuesto, que cuando se trate de infracciones derivadas de una actividad continuada el cómputo de los plazos de prescripción se iniciará en la fecha de finalización de la actividad o del último acto con el que la infracción se consuma. Y añade *“Este es el criterio que la Sala considera correcto pues la utilización del suelo para un uso excepcional que precisa autorización administrativa, sin haberla obtenido, constituye un comportamiento ilegal continuado hasta que se obtiene la autorización necesaria”*.

Esta misma Sentencia considera que *“realizar instalaciones antes de obtener la previa autorización de uso excepcional en suelo rústico”* constituye una infracción tipificada en el artículo 115.1 b) 3º de la Ley 5/1999 de conformidad con el cual constituye una infracción grave, entre otras, la realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en esta Ley o en el planeamiento en materia de uso del suelo. Es decir, la realización de construcciones o instalaciones *“sin haber obtenido previamente la autorización preceptiva de uso excepcional de suelo rústico”*.

Finalmente, no podemos dejar de tener en cuenta que el artículo 111.3 de la Ley 5/1999 establece que la Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá competencias de protección de la legalidad urbanística en cuanto afecte a intereses supramunicipales, en especial en cuanto a las parcelaciones y demás usos del suelo rústico prohibidos o sujetos a autorización. Además, el artículo 3.1 del Decreto 24/2013, de 27 de junio, que regula las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León establece que las citadas Comisiones ejercerán las siguientes funciones en sus respectivas provincias: e) Autorizar los usos excepcionales en suelo rústico, así como los usos de carácter provisional, cuando dicha autorización corresponda a la Administración de la Comunidad. g) Asesorar a los demás órganos y departamentos de la Administración de la Comunidad, así como a las restantes Administraciones públicas, en todas las materias relacionadas con la aplicación de la normativa sobre urbanismo, en especial en lo relativo a la elaboración, aprobación y ejecución del planeamiento urbanístico.



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 ese Ayuntamiento se tenga en cuenta que la utilización del suelo rústico para un uso excepcional que precisa autorización administrativa constituye una infracción derivada de una actividad continuada hasta que se obtenga dicha autorización [artículo 121.3 b) de la Ley 5/1999 y STSJCYL de 16 de junio de 2008].

2.-Que ese Ayuntamiento se coordine con la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León para la incoación de los procedimientos de restauración de la legalidad y sancionadores que correspondan respecto a la construcción existente en la localidad de XXX (polígono XXX, parcela XXX).

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