



León, 8 de mayo de 2019

**Ayuntamiento de XXX**  
**(Segovia)**

**Asunto: Ejecución de obras en la calle XXX / presunta falta de licencia.**

Ilmo/a. Sr/a:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita con el número **205/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

En dicho expediente se hace alusión a la ejecución de obras, presuntamente sin licencia municipal, en la c/ XXX.

Iniciada la investigación oportuna se solicitó información en relación con las cuestiones planteadas mediante escritos registrados de salida con fechas 6 de marzo y 16 de abril de 2019. En concreto, solicitamos a ese Ayuntamiento que nos remitiera, en su caso, copia de la licencia (o declaración responsable) que ampare las citadas obras, así como, también en su caso, copia de cualquiera otra documentación que obre en su poder relacionada con las mismas.

En atención a dicha petición de información se indica en el último informe remitido por ese Ayuntamiento que *“La competencia en materia de disciplina urbanística dentro del Término Municipal de XXX, corresponde al Ayuntamiento de XXX. En el Registro General del Ayuntamiento de XXX no aparece queja alguna presentada por la realización de obras en el número XXX de la Calle XXX de esta localidad”*.

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, según el precitado informe municipal *“no aparece queja alguna presentada por la realización de obras en el número XXX de la Calle XXX de esta localidad”* 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 del informe municipal que se haya realizado ninguna visita de inspección al inmueble sito en la c/ XXX nº XXX.

En **segundo lugar** debe de ponerse de manifiesto que, no obstante lo expuesto, obra en nuestra Institución (incorporado al expediente 163/19) un informe de la Guardia Civil de 10 de abril de 2019 emitido a instancia de la Subdelegación del Gobierno de Segovia en el que textualmente se indica *“puesto en contacto con el Ayuntamiento de la localidad de XXX el mismo manifiesta que en dicho domicilio no hay constancia de solicitud de licencia de obras, aunque sí tienen conocimiento de que en la misma se ha realizado una pequeña obra consistente en la instalación de un colgadizo en el patio de la vivienda (con estructura de tubos de riego y red plástica como cubrimiento), pero que la misma era de pequeña entidad y que desconocen las molestias que pudieran haber ocasionado a los vecinos. De dicha obra el Ayuntamiento tiene pendiente tomar una decisión sobre la manera de proceder por haber realizado la misma sin haber pedido autorización para realizarla”*.

Por lo tanto, parece que *“sí tienen conocimiento de que en la misma se ha realizado una pequeña obra consistente en la instalación de un colgadizo en el patio de la vivienda (con estructura de tubos de riego y red plástica como cubrimiento) y de que dicha obra carece de “autorización para realizarla”*.

Ello supone que 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 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”*.

Es cierto que no resulta de la documentación examinada si la obra ejecutada se encuentra sujeta a licencia o declaración responsable ni si la misma requiere proyecto. 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 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 tercero y último lugar** también resulta del informe de la Guardia Civil de 10 de abril de 2019 que por parte de ese Ayuntamiento se “*desconocen las molestias que pudieran haber ocasionado a los vecinos*”.

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 por parte de los servicios técnicos se lleve a cabo una visita de inspección al inmueble sito en la c/ XXX nº XXX para constatar el alcance de las obras ejecutadas en el mismo y determinar su sujeción al régimen de licencia y/o declaración responsable.**
- 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 .**
- 3.-Que se tenga en cuenta que la ejecución de obras sin licencia y/o declaración responsable que produzcan daños en los inmuebles colindantes puede determinar responsabilidad patrimonial por funcionamiento anormal de los servicios municipales.**
- 4.-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.**
- 5.-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.**

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.

Como consecuencia de la entrada en funcionamiento de la Sede Electrónica del Procurador del Común la referencia anterior al expediente 20190205 ha quedado sustituida por **205/2019**.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López