



León, 6 de septiembre de 2019

**Ayuntamiento de XXX**

**Asunto: licencia de demolición**

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **311/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, dicho expediente se encuentra relacionado con la licencia de demolición del inmueble sito en XXX otorgada mediante Resolución de la Alcaldía de 4 de octubre 2018 a D. XXX. Como recordará también, D. XXX. vendió dicho inmueble antes de llevarse a cabo el derribo y, en consecuencia, solicitó a ese Ayuntamiento la “anulación” de la licencia otorgada. Sin embargo, se refiere en el escrito de queja que el adquirente de dicho inmueble (D. YYY) procedió a su demolición pese a que “*carecía de licencia y de proyecto*”.

Iniciada la investigación oportuna se solicitó información con fecha 15 de abril de 2019, trámite que fue cumplimentado mediante informe de 11 de julio de 2019. Posteriormente se dio traslado del mismo al autor de la queja para que presentara las alegaciones que estimara convenientes, lo cual realizó mediante escrito de fecha de entrada 29 de agosto.

Resultan de la documentación examinada los siguientes hechos:

1.- Con fecha **20 de septiembre de 2018** D. XXX presentó un escrito en el que solicitaba licencia de demolición del inmueble sito en XXX, y al que adjuntaba el correspondiente proyecto técnico.

2.-Mediante Resolución de la Alcaldía de **4 de octubre 2018** se concedió la licencia de demolición solicitada.

3.- Escritura de compraventa de **31 de octubre del 2018** en virtud de la cual D. XXX vende a D. YYY el inmueble. En la escritura se hace referencia a “*casa o vivienda*”



*en muy mal estado de conservación en XXX”.*

4.-Mediante escrito de fecha de entrada **3 de noviembre del 2018** D. XXX solicita textualmente *“la anulación de licencias de obras (...) motivado por un cambio de propietario tras realizarse su venta a otro particular”.*

5.- Con **fecha 28 de noviembre del 2018** D. YYY presenta una “Declaración responsable para obras incluidas en el artículo 105 bis de la Ley de Urbanismo” relativa al inmueble sito en XXX.

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 el informe municipal de 11 de julio de 2019 nos indica ese Ayuntamiento que, mediante Resolución de la Alcaldía de 4 de octubre 2018, se concedió la correspondiente licencia de demolición. También nos indica que *“en días sucesivos se procede a la demolición del inmueble”* (sin especificar la fecha de la misma), así como que se entendió *“que la citada demolición está amparada por la licencia concedida, desconociendo que se ha producido la transmisión del inmueble”.*

Sin embargo, y respecto a esta segunda afirmación, debe ponerse de manifiesto que, mediante escrito de fecha de entrada **3 de noviembre del 2018**, D. XXX solicita textualmente *“la anulación de licencias de obras (...) motivado por un cambio de propietario tras realizarse su venta a otro particular”* por lo que, solamente en el supuesto de que la demolición se hubiera llevado a cabo antes del 3 de noviembre, se podría justificar, tal y como indica el informe municipal de 11 de julio de 2019, que el Ayuntamiento entendiera *“que la citada demolición está amparada por la licencia concedida, desconociendo que se ha producido la transmisión del inmueble”.*

Por lo demás, ninguna duda ofrece que, de conformidad con el artículo 97.1 c) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, requieren la obtención de licencia la demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente. En el mismo sentido, el artículo 288 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo dice que están sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable, los siguientes actos de uso del suelo: a) Actos constructivos: 4º Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes,



salvo en caso de ruina inminente.

Ahora bien, es cierto que el artículo 13.1 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales dispone que las licencias relativas a las condiciones de una obra, instalación o servicio serán transmisibles, añadiendo solamente que el antiguo y nuevo constructor deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivaren para el titular (no siendo necesaria, por tanto, la autorización de la Entidad Local).

Sin embargo, en el supuesto de que la licencia otorgada mediante Resolución de la Alcaldía de 4 de octubre 2018 no hubiera sido transmitida al adquirente del inmueble, entendemos que este último debería haber solicitado, y el Ayuntamiento concedido, una nueva licencia. En otro caso resultaría de aplicación el artículo 114.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, y el artículo 343.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, de conformidad con los cuales, cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia sin que haya sido otorgada, el Ayuntamiento dispondrá la incoación de los correspondientes expedientes urbanísticos (restauración de la legalidad y sancionador).

En otro orden de cosas, obra en el expediente un escrito del arquitecto a quien D. XXX encargó la redacción y la dirección del proyecto de demolición del edificio para el que obtuvo licencia según el cual *“Si en toda obra de demolición tiene que haber un proyecto y una dirección; me gustaría saber con qué proyecto y quien figura en la dirección de la demolición ejecutada (...) ni me consta que otro técnico haya desarrollado un nuevo proyecto de demolición y una nueva dirección de obra”*.

En relación con lo expuesto, y para el caso de que los trabajos de demolición se encontraran amparados en una supuesta licencia, debe tenerse en cuenta que el artículo 100 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, dice que será requisito imprescindible, en todas las obras de urbanización y edificación, disponer a pie de obra de copia autorizada de la licencia urbanística o, en su caso, de documentación acreditativa de su obtención por silencio administrativo. El artículo 300.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, añade que, en todas las obras que hayan requerido la presentación de un proyecto técnico para el otorgamiento de licencia, debe instalarse y mantenerse, durante el tiempo que duren las obras, un cartel informativo conforme a las siguientes reglas: a) En el cartel informativo debe indicarse el objeto, número y fecha de la licencia, así como la



identidad del titular de la licencia, del proyectista, del constructor y de los directores de obra y de ejecución.

El incumplimiento de lo dispuesto en los artículos anteriores también constituye una infracción urbanística (en nuestra opinión, de carácter leve). El artículo 115.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, dice que son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la legislación o en el planeamiento, tipificadas y sancionadas en este capítulo. La letra c) del citado precepto legal indica, en concreto, que constituyen infracciones urbanísticas leves las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en esta Ley o en el planeamiento y que no puedan ser calificadas como muy graves o graves.

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 esa Corporación se revise el expediente relativo a la demolición del inmueble sito en XXX y se disponga, en el caso de que no se acredite la existencia de licencia, la incoación de los correspondientes procedimientos de restauración de la legalidad y sancionador (artículo 114.1 de la Ley 5/1999 y artículo 343.1 del Decreto 22/2004).**

**2.- Que en el caso de que se acredite la existencia de licencia se disponga, igualmente, el inicio de un expediente sancionador (infracción leve) si se constata la falta de instalación y mantenimiento, durante el tiempo que duraron las obras, de un cartel informativo comprensivo del objeto, número y fecha de la licencia, así como de la identidad del titular de la licencia, del proyectista, del constructor y de los directores de obra y de ejecución.**

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.



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López