



León, 8 de enero de 2020

**Ayuntamiento de Aranda de Duero**  
**Ilma. Sra. Alcaldesa**  
**Plaza Mayor, 1**  
**ARANDA DE DUERO - 09400 (BURGOS)**

**Asunto: Construcción de un edificio de viviendas en la calle XXX / Edificio XXX / Presuntas irregularidades urbanísticas.**

Ilma. Sra:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente **20182067**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, en dicho expediente el autor de la queja manifestaba su disconformidad con la construcción de un edificio de viviendas en la calle XXX. Según manifestaciones del reclamante, ente otras, *“el edificio rompe toda la estética del entorno, edifica todo el solar pero no al 100 por 100 sino mucho más puesto que saca unos vuelos a la vía pública incomprensible”*.

Iniciada la investigación oportuna se solicitó información en relación con la problemática planteada. Dicho trámite fue cumplimentado por ese Ayuntamiento con fecha de entrada 19 de junio de 2019.

En atención a dicha petición se adjunta, entre otra documentación, una certificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de noviembre de 2018, en virtud del cual se concede a XXX licencia para construcción de edificio de 7 viviendas y 1 local en calle XXX, según *“Proyecto básico modificado de edificio de 7 viviendas y 1 local”* redactado por el arquitecto XXX, de fecha septiembre de 2018. También se adjuntan sendos escritos de 26 de marzo y 2 de abril de 2019, en virtud de los cuales XXX presenta el correspondiente proyecto de ejecución, y solicita *“continuar con la tramitación del expediente”*.

Sin embargo, resulta de la documentación examinada la existencia de un informe del arquitecto municipal de 2 de agosto de 2018, en el que se indica que *“con respecto al derribo de la edificación existente: (...) según Catastro la edificación existente tiene una superficie construida superior a 40m<sup>2</sup>, por lo que es preciso presentar proyecto de demolición redactado por técnico competente y visado por Colegio Oficial (...) el*



*proyecto de ejecución de la demolición (...) deberá incorporar un estudio de gestión de residuos”, así como de un informe de la letrada municipal de 7 de noviembre de 2018, según el cual “en relación con la demolición: por parte del interesado se ha procedido a su demolición sin la correspondiente licencia urbanística y sin presentar proyecto de derribo y hoja de dirección de obra”.*

En consecuencia, y en virtud del mismo acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de noviembre de 2018, por el que se concede a XXX licencia para construcción de edificio de 7 viviendas y 1 local, se resuelve también: *“CUARTO: el inicio del procedimiento de restauración de la legalidad (...) Se informa a los interesados que el plazo para resolver el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística no viene establecido ni en la LUCyL ni el RUCyL, por lo tanto, debemos acudir a la Ley 39/2015. El artículo 21.3 de la Ley 39/2015 indica que, cuando las normas reguladoras de los procedimientos no fijen el plazo máximo para resolver y notificar la resolución, este será de tres meses; señala que este plazo contará, para los procedimientos iniciados de oficio, como el que nos ocupa, desde la fecha del acuerdo de iniciación. QUINTO: el inicio del procedimiento sancionador de la infracción urbanística (...).Dicha actuación es compatible con el PGOU de Aranda de Duero”.*

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

Resulta de lo expuesto que la Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha de 16 de noviembre de 2018, acordó tanto *“el inicio del procedimiento de restauración de la legalidad”* como *“el inicio del procedimiento sancionador de la infracción urbanística”*.

Por lo demás, el artículo 115.5 a) de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León dispone que el plazo para resolver los procedimientos sancionadores será de seis meses desde su incoación, y en esta misma línea, el artículo 358 d) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, señala que el plazo para resolver el procedimiento sancionador es de seis meses desde su inicio, prorrogable por otros tres meses por acuerdo del órgano que acordó la incoación. Sin embargo, nuestra normativa urbanística no contempla, por el contrario, el plazo para resolver los procedimientos de restauración de la legalidad.

En consecuencia, y por el motivo indicado, en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de noviembre de 2018 *“Se informa a los interesados que el plazo para resolver el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística no viene establecido ni en la LUCyL ni el RUCyL, por lo tanto, debemos acudir a la Ley 39/2015. El artículo 21.3 de la Ley 39/2015 indica que, cuando las normas reguladoras de los procedimientos no fijen el plazo máximo para resolver y notificar la resolución,*



*este será de tres meses”.*

Efectivamente, el artículo 21.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que cuando las normas reguladoras de los procedimientos no fijen el plazo máximo éste será de tres meses los cuales, en los procedimientos iniciados de oficio, se contarán desde la fecha del acuerdo de iniciación. En los mismos términos, por lo demás, que el artículo 42.3 de la derogada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo.

Sin embargo, el artículo 343.3 del Decreto 22/2004, de 29 de enero (“Actos concluidos sin licencia urbanística”) establece textualmente que “Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe resolverlo, previa audiencia a los interesados, adoptando alguna de las siguientes resoluciones, con independencia de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador: b) Si los actos son compatibles con el planeamiento urbanístico, el órgano municipal competente debe requerir a los responsables citados en el apartado anterior para que, dentro de un plazo de tres meses, soliciten la correspondiente licencia urbanística” (el subrayado es nuestro).

Por lo tanto, entendemos que no resulta de aplicación el artículo 21.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre (ni el derogado artículo 42.3 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre), sino el artículo 21.2 de la Ley 39/2015 que señala que el plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será el fijado por la norma reguladora del correspondiente procedimiento, así como que este plazo no podrá exceder de seis meses, salvo que una norma con rango de Ley establezca uno mayor o así venga previsto en el Derecho de la Unión Europea (redactado en los mismos términos que el artículo 42.2 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre). Y ello teniendo en cuenta que el artículo 343.3 b) del Decreto 22/2004 dispone, tal y como ha quedado expuesto, que en el supuesto de que los actos sean compatibles con el planeamiento, el órgano municipal debe requerir a los responsables para que dentro de un plazo de tres meses soliciten la correspondiente licencia, solicitud que debe ser informada y respecto de la que recaerá, en su momento, la correspondiente resolución.

En esta misma línea se ha pronunciado la reciente Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 9 de mayo de 2019. Dicha Sentencia considera conforme a derecho el Decreto de la Alcaldía de Valladolid de 23 de junio de 2016, en virtud del cual se acordó requerir a los propietarios de una comunidad para que llevaran a cabo el desmontaje y la retirada de las instalaciones ejecutadas en los términos que en el mismo se mencionan. Por lo demás, el procedimiento de restauración de la legalidad se había iniciado el 20 de abril de 2016, y el Decreto de la Alcaldía de 23 de junio de 2016 se notificó a la parte recurrente el 27 de julio de 2016 (por lo tanto, si



bien habían transcurrido más de tres meses desde la iniciación hasta la notificación del Decreto de 23 de junio, aún no se había agotado el plazo de 6 meses).

En concreto, señala dicha Sentencia lo siguiente:

*«El plazo para resolver el procedimiento de restauración de la legalidad de que se trata es de "seis meses" al que se refiere el art. 42.2 LRJAP, y así lo ha señalado esta Sala en sentencias de 24 de marzo de 2015, dictada en el recurso de apelación 207/2014, y de 14 de julio de 2016, dictada en el recurso de apelación 43/2016. No puede ser de "tres meses" el plazo de caducidad en el procedimiento de restauración de la legalidad, toda vez que "tres meses" es el plazo que se contempla en el art. 343.3 RUCyL para que pueda solicitarse, una vez iniciado ese procedimiento, la correspondiente licencia, respecto de la que, además, han de emitirse los informes procedentes para su resolución.*

*Esta interpretación está en línea con lo señalado por el Tribunal Supremo en la sentencia de 26 de mayo de 2010 (casación 2846/2006 ) en los supuestos -como aquí sucede- en los que la legislación aplicable -en este caso LUCyL y RUCyL- no contempla expresamente un plazo de caducidad respecto del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, pero establece una serie de trámites que, desde su incoación, superan el de los tres meses, de manera que ha de entenderse que las normas reguladoras del procedimiento (en este caso por lo previsto en el citado art. 343.3 RUCyL) fijan un plazo superior a tres meses para dictar resolución expresa, por lo que es de aplicación el plazo de "seis meses" previsto en el art. 42.2 LRJAP -ahora art. 21.2 de la citada Ley 39/2015 - al no contemplarse un plazo superior en una norma con rango de Ley ni en una norma comunitaria europea».*

Ahora bien, solamente resulta de la documentación remitida que los expedientes de restauración de la legalidad y sancionador se han iniciado (precisamente en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de noviembre de 2018) pero no consta que los mismos hayan sido resueltos.

Por lo tanto, y habiendo transcurrido, en ambos casos, el plazo de seis meses para su resolución, y de conformidad con el artículo 84.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, que establece que pondrán fin al procedimiento, entre otros, la declaración de caducidad, procede que por parte de ese Ayuntamiento se declare la caducidad de los expedientes incoados mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de noviembre de 2018.

Sin embargo, teniendo en cuenta que el artículo 114.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, señala que la incoación de los expedientes de restauración de la legalidad y sancionador tendrá lugar dentro del plazo de prescripción establecido en el artículo 121 (diez años para las infracciones muy graves, ocho años para las graves y cuatro años



para las leves, según la redacción vigente desde el 19 octubre 2014), una vez declarados caducados, deben iniciarse dos nuevos expedientes -restauración de la legalidad y sancionador- ya que, en principio, se trata de una infracción leve (*“Dicha actuación es compatible con el PGOU de Aranda de Duero”*) y la misma no ha prescrito.

Finalmente, debemos de poner de manifiesto que el artículo 5.5.13.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero (BOCyL de 9 de mayo de 2000), establece que la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios se acompañará de proyecto técnico añadiendo, a continuación, que *“cuando el proyecto citado sea el básico, será obligatorio presentar el de ejecución en el plazo de 2 meses a partir de la concesión de la licencia”*. Sin embargo, se deduce de la documentación remitida que el proyecto de ejecución se ha presentado transcurrido, con creces, *“el plazo de 2 meses a partir de la concesión de la licencia”* (la licencia se otorgó mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de noviembre de 2018, y obran en el expediente sendos escritos de 26 de marzo y 2 de abril de 2019, en virtud de los cuales XXX presenta el correspondiente proyecto de ejecución y solicita *“continuar con la tramitación del expediente”*).

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 proceda a declarar la caducidad de los expedientes de restauración de la legalidad y sancionador incoados mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de noviembre de 2018, y a iniciar dos nuevos expedientes -restauración de la legalidad y sancionador- ya que la infracción urbanística no ha prescrito.**

**2.-Que se tenga en cuenta que el plazo para resolver los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística es de seis meses desde su incoación (artículo 21.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).**

**3.-Que en actuaciones sucesivas de esa Corporación se proceda a dar cumplimiento al artículo 5.5.13.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Aranda de Duero (BOCyL de 9 de mayo de 2000), de conformidad con el cual será obligatorio presentar el proyecto de ejecución en el plazo de 2 meses a partir de la concesión de la licencia.**

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.



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

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

Tomás Quintana López