



Ayuntamiento de XXX
C/ XXX
XXX
(SALAMANCA)

Asunto: Protección de la legalidad / Cerramientos / Resolución

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a **V.I.** una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **5157/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía referencia a la disconformidad con la ejecución de las siguientes obras:

- 1.- "Pérgola y Cerramiento de terraza" en la vivienda sita en la C/ XXX.
- 2.- "Cerramiento delantero, Cerramiento terraza trasera y Perforación de muro" en la vivienda sita en la C/ XXX.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con las cuestiones planteadas en aquella, y en concreto, sobre las actuaciones que esa corporación municipal hubiere llevado a cabo al respecto, requiriendo la copia de cuanta documentación obrara en su poder relativa a las citadas construcciones, licencia de obras, denuncias presentadas, expedientes urbanísticos tramitados de restauración de la legalidad y sancionadores en el estado de tramitación en que se encontraran.

En atención a dicha petición de información se remitió informe de la Alcaldía, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 22 de junio de 2020, en el cual se hace constar, respecto a "*CL XXX (Toldo en terraza y cerramiento de terraza)*" que:

- "*La obra fue ejecutada sin declaración responsable y denunciada dentro del expediente 1167/2017.*

- "*Mencionada obra es objeto de restauración de la legalidad en el expediente (n.º 1948/2019). Por Decreto de Alcaldía nº 2019-0908 de fecha 7-OCT-2019, se requiriere a la solicitante la presentación de la correspondiente declaración responsable para restaurar la legalidad de esta obra en un plazo de tres meses desde la recepción de la notificación de la Resolución. La recepción se efectuó el día 7-OCT-2019.*



- Se presentan sendas declaraciones responsables con fecha 8-OCT-2020 (Cerramiento de terraza) y 14-OCT-2020 (Toldo corredero en terraza), dentro del plazo otorgado. Por los Servicios Técnicos Municipales se analiza la documentación presentada para el Cerramiento de terraza y se concluye que no procede la presentación de mencionada Declaración al haberse resuelto la demolición de la misma dentro del expediente de restauración de la legalidad. Igualmente se analiza la documentación presentada para el Toldo corredero en terraza y se emite informe favorable. Con esta última Declaración Responsable se restauraría la legalidad en relación al Toldo corredero en terraza.

- Respecto a la declaración responsable para cerramiento de terraza se va a proceder a dejar sin efecto el trámite de declaración responsable de obras, no habiéndose realizado aún por la suspensión de plazos del Estado de Alarma. Se procederá lo antes posible a realizar mencionado trámite y a comprobar que se han repuesto los bienes afectados a su estado anterior, por ser incompatibles con el planeamiento urbanístico, estando el Ayuntamiento facultado para acordar la ejecución subsidiaria, a costa de los responsables, o a la imposición de multas coercitivas, previo apercibimiento, en los términos establecidos en el artículo 118 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

- A fecha de hoy no se ha incoado expediente Sancionador”.

En cuanto a “CL XXX (Cerramiento de balcón)” esa entidad local manifiesta que:

- La obra fue ejecutada sin declaración responsable y denunciada dentro del expediente 1167/2017.

- Mencionada obra es objeto de restauración de la legalidad en el expediente (n.º 2056/2019). Por Decreto de Alcaldía nº 2019-0944 de fecha 14-OCT-2019, se requiriere a la solicitante la presentación de la correspondiente declaración responsable para restaurar la legalidad de esta obra en un plazo de tres meses desde la recepción de la notificación de la Resolución. La recepción se efectuó el día 16-OCT-2019.

- Se presenta declaración responsable con fecha 16-ENE-2020, dentro del plazo otorgado. Por los Servicios Técnicos Municipales se analiza la documentación presentada y se emite informe favorable. Con la Declaración Responsable se restauraría la legalidad de la misma.

- A fecha de hoy no se ha incoado expediente Sancionador”.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, es oportuno formular a esa entidad una serie de



consideraciones, conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/94, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León.

En primer lugar, debe ponerse de manifiesto que, según el precitado informe municipal y la documentación adjunta analizada, resultan acreditadas efectivamente, tal y como señala el reclamante, las irregularidades en la ejecución de las obras realizadas en las vivienda sitas en la C/ XXX ya que se ha procedido a la instalación sin licencia o declaración responsable de obra de cerramientos, terraza y colocación de toldo.

Por ello, el Decreto de la Alcaldía de 16 de septiembre de 2019 resuelve “*Incoar expediente de restauración de la legalidad urbanística como consecuencia de la ejecución de obra consistentes en Cerramiento de balcón cubierto en fachada mediante carpintería metálica de vidrio, y Cerramiento de terraza trasera. Espacio cubierto en terraza, en el inmueble sito en la C/ XXX, de este Municipio, sin haberse obtenido licencia municipal o presentado declaración responsable*”, procediendo la promotora de la obra al restablecimiento de dicha legalidad y emitiendo el arquitecto municipal informe técnico favorable.

Asimismo, el Decreto de la Alcaldía de 23 de agosto de 2019 resuelve “*Incoar expediente de restauración de la legalidad urbanística como consecuencia de la ejecución de obra consistentes en instalación de toldo corredero (tipo palillero) en terraza cubierta hasta antepecho de fachada, y configuración de espacio cubierto y cerrado (a modo de galería-invernadero) mediante carpintería metálica en una zona de la terraza, en el inmueble C/ XXX, de este Municipio, sin haberse obtenido licencia municipal o presentado declaración responsable*”. Mediante el Decreto nº 20189-0908 de fecha 7 de octubre de 2019 se resuelve el expediente de restauración de la legalidad urbanística, desestimando las alegaciones formuladas por el promotor de la obra. El 9 de marzo de 2020 se ha emitido informe favorable respecto a la instalación del toldo por el arquitecto técnico municipal al haberse restaurado la legalidad mediante la presentación de la declaración responsable. Sin embargo, respecto al cerramiento de terraza el informe es desfavorable, debiendo ser objeto de demolición.

Resulta igualmente de esa misma documentación que el Ayuntamiento no ha dispuesto la incoación del procedimiento sancionador correspondiente.

Esa entidad local debe tener en cuenta las competencias de **protección de la legalidad urbanística** que ostenta el municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en cuyo artículo 111 dispone que:

“1. Corresponden al Municipio las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:

a) La inspección urbanística.



b) *La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.*

c) *La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.*

2. *Cuando el Ayuntamiento no pueda ejercer dichas competencias, la Diputación Provincial podrá ejercerlas directamente, o bien aportar los medios técnicos y económicos necesarios”.*

El artículo siguiente del mismo texto legal define la **inspección urbanística**, incluyendo dentro de esta competencia *“la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística”.*

En el mismo sentido, 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, apartado 1º, dispone que corresponden al municipio las competencias señaladas en el artículo anterior dentro de su término municipal, entre otras, la inspección urbanística y la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.

Pues bien, ninguna duda ofrece que, de conformidad con el artículo 114.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia sin que haya sido otorgada o 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.

Textualmente dispone que: *“Cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia o en su caso una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad, lo que se notificará al promotor de los actos o a sus causahabientes, y en su caso al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando no coincidan con el primero”.*

En esta misma línea, el artículo 343.1 del Decreto 22/2004, de 29 enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece que, cuando haya concluido la ejecución de algún acto de uso del suelo que requiera licencia, pero que no esté amparado por la misma, el órgano municipal competente debe disponer:

a) El inicio del procedimiento de restauración de la legalidad.

b) El inicio del procedimiento sancionador de la infracción urbanística.



Se añade en el artículo 343.3 del Decreto 22/2004 que *“Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe resolverlo (...) con independencia de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador”*.

Además, existen varios pronunciamientos judiciales que expresamente se refieren a dicha problemática. 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 n.º 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 relación a lo expuesto, debe tenerse en cuenta que el art. 122 bis de la Ley 5/1999 (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 urbanística y sus condiciones, se entenderán hechas también a la declaración responsable y su contenido, con los mismos efectos”*.

Respecto a los plazos de **prescripción** de las infracciones urbanísticas la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, vigente desde el 19 de octubre de 2014, modificó el artículo 121.1 de la Ley 5/1999, ampliando dichos plazos y estableciendo diez años para las muy graves, ocho años para las graves y cuatro años para las leves (en la redacción anterior del citado precepto legal, el plazo de prescripción para las infracciones graves y muy graves era de cuatro años, y para las infracciones leves de un año). No obstante, los nuevos plazos de prescripción no son aplicables por razones temporales si, en la fecha de entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 121.1 de la Ley 5/1999 (19 de octubre de 2014), ya se habían ejecutado los hechos constitutivos de la infracción urbanística (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 26 de marzo de 2019).

El artículo 121.3 a) del mismo texto legal 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; y el apartado b) dispone 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.



Por lo tanto, y a juicio de esta Institución, por parte de ese Ayuntamiento debe proceder a la mayor brevedad posible, para dar cumplimiento a la obligación de protección de la legalidad urbanística, a incoar y resolver los correspondientes expedientes sancionadores de las infracciones urbanísticas una vez constada la ejecución irregular, sin licencia o declaración responsable de las obras mencionadas, siempre y cuando la instalación se hubiera llevado a cabo con posterioridad al día 19 de octubre de 2014 y no haya transcurrido el plazo de prescripción vigente.

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**:

En ejercicio de las competencias de protección de la legalidad urbanística que ostenta el municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, respecto a las construcciones existente en calle XXX, de la localidad de XXX (Salamanca), se sugiere que:

Primero.- Se tenga en cuenta que, acreditada la comisión de una infracción urbanística, la tramitación del procedimiento sancionador no tiene carácter discrecional sino que resulta impuesta directamente por la Ley.

Segundo.- Se proceda a incoar y resolver los correspondientes expedientes sancionadores de las infracciones urbanísticas una vez constada la ejecución irregular, sin licencia o declaración responsable de las obras objeto de queja, siempre y cuando dichas instalaciones se hubieran llevado a cabo con posterioridad al día 19 de octubre de 2014 y no haya transcurrido el plazo prescriptivo vigente.

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
Tomás Quintana López