



Ayuntamiento de XXX
C/ XXX
XXX
(SALAMANCA)

Asunto: Protección de la legalidad / Trastero / 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 **5131/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión a la disconformidad con la ejecución de obras en el garaje sito en C/ XXX, y concretamente, en el trastero nº XXX, cuya titularidad corresponde al propietario del portal XXX, piso 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, requiriendo copia de cuantas actuaciones municipales se hubieren llevado a cabo relacionadas con dicho trastero incluyendo, en su caso, la remisión de copia de los expedientes de restauración de la legalidad y sancionadores en el estado de tramitación en el que se encontraran.

En atención a dicha petición de información se remitió informe de la Alcaldía (adjuntando copia de la documentación obrante en ese Ayuntamiento) con fecha de registro de entrada en esta Institución el 25 de junio de 2020, en el cual se hace constar, que:

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

- Se presenta documentación por parte de interesado con fecha 05-SEP2019, aportando fotos en relación a la modificación del trastero con reportaje fotográfico, en las que se muestra el trastero sin altillo.

- Por los Servicios Técnicos Municipales, con fecha 26-SEP-2019, se realiza inspección del trastero, facilitándose el acceso por el propietario del mismo, y se comprueba que el altillo con la escalera escamoteable se ha eliminado, entendiéndose que se ha procedido a restaurar la legalidad de la obra denunciada. Como



consecuencia de lo anterior no se procedió a incoar expediente de Restauración de la Legalidad.

- 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, resulta acreditada efectivamente, tal y como señala el reclamante, las irregularidades en la ejecución de la obra realizada en el trastero número XXX del garaje sito en C/ XXX, ya que se procedió a la instalación sin licencia o declaración responsable de obra de un altillo y una escalera escamoteable, si bien posteriormente a la denuncia fueron retirados.

En el informe técnico emitido por el arquitecto municipal se confirma que ***“la modificación del trastero nº XXX asignado a la vivienda c/ XXX, no es legalizable con la configuración actual. Sería legalizable modificando lo existente. Se permitiría la instalación de un falso techo que deje una altura libre inferior mínima de 2,20 m. siempre y cuando no se utilice como soporte para almacenar objetos. (Los falsos techos no pueden soportar carga)”***.

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

Sin embargo, el artículo 114.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León establece que, cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia sin que haya sido otorgada, el Ayuntamiento dispondrá la incoación del 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 nº 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 la Ley 7/2014, 12 septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, ha modificado la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León introduciendo la sección 2 del capítulo I del título IV que lleva por rúbrica *“Declaración responsable”* (arts. 105 bis, 105 ter y 105 quáter). Precisamente el art. 105 bis. 1 de la Ley 5/1999 enumera los actos sujetos a declaración responsable (y no a licencia).

Asimismo, 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 citada Ley 7/2014, de 12 septiembre (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 -diez años, ocho años y cuatro años - 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, ese Ayuntamiento debe proceder a la mayor brevedad posible, a incoar y resolver el correspondiente expediente sancionador de la infracción urbanística una vez constada la instalación irregular, sin licencia o declaración responsable de las obras ejecutadas en el trastero n.º XXX sito en el garaje de los edificios objeto de queja, aplicando los nuevos plazos de prescripción al haberse acreditado que las obras son posteriores al 19 de octubre de 2014.

Finalmente, 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.

Por lo tanto, y a la vista de las reiteradas denuncias en el edificio sito en calle XXX, y que han sido objeto de queja ante esta Institución, relativas a instalaciones irregulares [cerramientos, toldos, modificación de trasteros] sin licencia o declaración responsable de obra, creemos que ese Ayuntamiento debería ejercer su competencia de inspección urbanística realizando visitas periódicas al referido inmueble, con independencia de las denuncias que puedan o no presentarse respecto a las obras controvertidas.

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**:

Primera.- Que por parte de esa Corporación 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.- Que se proceda a incoar y resolver el correspondiente expediente sancionador de la infracción urbanística una vez constada la ejecución irregular, sin licencia o declaración responsable de la instalación de un altillo y escalera en el trastero número XXX del garaje sito en C/ XXX, cuya titularidad corresponde al propietario del portal XXX, piso XXX, siempre y cuando no haya transcurrido el plazo prescriptivo vigente.

Tercero.- 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, por parte de los servicios técnicos municipales se lleven a cabo visitas periódicas de inspección a los edificios sitos en calle XXX de la localidad de XXX (Salamanca) y en concreto, que se constate que las obras ejecutadas en los mismo se ajustan, en todo momento, a la legislación y al planeamiento 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.



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