



**Ayuntamiento de XXX**  
**XXX**  
**XXX**  
**(SEGOVIA)**

**Asunto: Obra ilegal / Falta de licencia y de proyecto / 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 **1259/2019**, 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 las presuntas irregularidades en las obras ejecutadas en el inmueble sito en la calle de la XXX de XXX (Segovia), consistentes en reforma estructural de la cubierta de la citada vivienda unifamiliar con referencia catastral XXX.

Según manifestaciones del autor de la queja, las obras se habían ejecutado presuntamente sin haber presentado proyecto y posteriormente sin sujeción al mismo, afectando a la estructura del inmueble colindante (vivienda de la calle XXX) por sobrepasar el límite de su propiedad. Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento mediante diversos escritos de 3 y 23 de octubre de 2018 y 26 de febrero 2019 sin que hasta la fecha de presentación de la queja se haya dado solución a las presuntas irregularidades cometidas.

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, si resultaba conforme con el planeamiento y la normativa urbanística las obras ejecutadas en el inmueble sito en la calle XXX, así como sobre las actuaciones que esa corporación municipal hubiere llevado a cabo en orden a su comprobación, y en su caso para el restablecimiento de la legalidad, requiriendo copia de cuanta documentación obrara en su poder relativa a los informes técnicos y jurídicos emitidos al respecto.

En atención a dicha petición de información se remitió informe de la Alcaldía, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 18 de agosto de 2020, (al que se adjunta documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente), en el cual se hace constar que:



*“Las actuaciones que se han llevado a cabo desde este Ayuntamiento son las siguientes:*

*Con fecha 26 de marzo de 2018 número de Registro de Entrada 2018-E-RC-162, se solicita licencia para retejar la vivienda sita en la calle XXX, con Referencia Catastral XXX.*

*Con fecha 6 de abril de 2018 el arquitecto de la Mancomunidad de Municipios de XXX, XXX, informa favorablemente considerando que son obras menores-Declaración Responsable.*

*Con fecha 6 de abril de 2018 mediante Resolución de Alcaldía número 2018-0025, este Ayuntamiento queda enterado y da por cumplido el trámite previsto en el artículo 105 bis de la 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León conforme a la redacción otorgada por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre para los Actos Sujetos a Declaración Responsable y se comunica en su consecuencia al solicitante que se encuentra legitimado para llevar a cabo las obras consistentes en REPOSICIÓN DE TEJADO EN LA VIVIENDA SITUADA EN LA CALLE DE XXX de XXX (Segovia). Referencia Catastral XXX en las condiciones establecidas en la legislación y el planeamiento urbanístico.*

*Con fecha 21 de septiembre de 2018 el arquitecto de la Mancomunidad de XXX, XXX, gira visita a las obras de referencia y observa que las obras que se están ejecutando no están amparadas por la declaración responsable de obras y usos ya que se está llevando a cabo una sustitución completa e integral de la cubierta.*

*Con fecha 28 de septiembre de 2018 mediante Resolución de Alcaldía número 2018-0081, este Ayuntamiento requiere al solicitante para que presente proyecto técnico redactado por Técnico Competente y visado por el colegio oficial correspondiente.*

*Con fecha 28 de septiembre de 2018 número de Registro de Salida 2018-S-RC-186, se le notifica al interesado mediante correo certificado con acuse de recibo, para que presente proyecto técnico redactado por Técnico Competente y visado por el colegio oficial correspondiente.*

*Con fecha 10 de octubre de 2018 firman acuse de recibo según entrega que se hace del mismo a este Ayuntamiento.*

*Con fecha 24 de octubre de 2018, número de Registro de Entrada 2018-E-RC-534, se entrega en este Ayuntamiento Proyecto Básico y de Ejecución visado.*

*Con fecha 24 de octubre de 2018 el arquitecto de la Mancomunidad de Municipios de XXX, XXX, informa favorablemente sobre el Proyecto Básico y de Ejecución de Reforma Estructural de cubierta de la vivienda unifamiliar situada en XXX, en la calle XXX, presentado en este Ayuntamiento.*



*Con fecha 24 de octubre de 2018 mediante Resolución de Alcaldía número 2018-0095, se otorga LICENCIA de OBRA MAYOR para la obra consistente en la reforma estructural de la cubierta de la vivienda unifamiliar sita en XXX y con referencia catastral XXX”.*

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 la vivienda sita en la calle XXX, ya que se ha procedido a la ejecución de las mismas sin sujeción a las condiciones establecidas en la licencia solicitada para retejar la vivienda, acto sujeto a declaración responsable. Sin embargo, girada visita de inspección por el arquitecto de la Mancomunidad de XXX, según consta en el informe emitido *“las obras que se están ejecutando no están amparadas por la declaración responsable de obras y usos ya que se está llevando a cabo una sustitución completa e integral de la cubierta”*.

Resulta igualmente de esa misma documentación que si bien se ha procedido a la restauración de la legalidad, el Ayuntamiento no ha dispuesto la incoación del procedimiento sancionador correspondiente.

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 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).

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 el expediente sancionador correspondiente de la infracción urbanística una vez constada la ejecución irregular, al haberse excedido al ser ejecutadas las obras de lo manifestado ante la Administración (declaración responsable), atendiendo a los plazos de prescripción vigentes; considerando también que con posterioridad se solicitó la licencia.

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 la obra realizada en calle XXX, de la localidad de XXX (Segovia), consistentes en reforma estructural de la cubierta de la citada vivienda unifamiliar con referencia catastral XXX, se sugiere que actúe conforme se indica:**

**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 el expediente sancionador de la infracción urbanística una vez constada la ejecución irregular de una obra consistente en una sustitución completa e integral de una cubierta, al no estar amparada por la declaración responsable realizada, atendiendo en todo caso a los plazos prescriptivos vigentes.**

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