



Excmo. Ayuntamiento de Ávila
Ilmo. Sr. Alcalde
Calle Mercado Chico, nº 1
05001 - ÁVILA

Asunto: Licencia para instalación de ascensor / Disconformidad con ejecución de obras / 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 **2350/2019**, 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 y perjuicios causados por las obras ejecutadas para la instalación de un ascensor en el inmueble sito en la calle XXX, de la ciudad de Ávila.

Según manifestaciones del autor de la queja, el ascensor invade gran parte del pasillo comunitario, ocupando uno de los extremos la escalera principal, que ha tenido que ser en parte demolida, y en el otro extremo, invadiendo y no respetando el acceso a las dos viviendas de la planta baja. Asimismo afirma que el proyecto de la obra no contempla, y por tanto se ha ejecutado sin licencia, la construcción que alberga los contadores de corriente eléctrica del ascensor y los de las viviendas y locales del portal núm. XXX. Todo ello unido a que en el patio interior del inmueble existe una construcción de 1,85 metros cuadrados que fue construida sin permiso de la comunidad ni licencia municipal para albergar los servicios del antiguo XXX y cuya retirada ya se ha ordenado al propietario del mismo. En definitiva, el reclamante afirma que no se ha respetado el Código Técnico de Edificación vulnerando el derecho de luces y vistas de la vivienda de la planta baja y por tanto la condición de habitabilidad y seguridad de la misma.

A juicio del reclamante, el Ayuntamiento no ha atendido las numerosas reclamaciones realizadas al respecto, teniendo conocimiento en todo momento de lo que estaba sucediendo y consintiendo las ilegalidades cometidas.



Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a esa Corporación en solicitud de información en relación con los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:

- Informe sobre la veracidad y constancia que existe en esa entidad local de los hechos que se exponen en el encabezamiento de este escrito.

- Copia de cuanta documentación obre en poder de ese Ayuntamiento relativa al expediente de la licencia que ampara la instalación del ascensor en el inmueble sito en la calle XXX de la ciudad de Ávila, adjuntando los informes técnicos y jurídicos que se hayan emitido, detallando si las obras ejecutadas se ajustan a las condiciones impuestas en dicha licencia.

- Indicación de si las obras resultan conformes con la normativa y, en su caso, expedientes urbanísticos tramitados -de restauración de la legalidad y sancionadores-.

En atención a dicha petición de información se remitió escrito del Teniente Alcalde de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente de ese Ayuntamiento, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 2 de diciembre de 2020, al que se adjunta copia del informe emitido por la arquitecta técnica municipal el 23 de noviembre de 2020, en el cual se hace constar que:

«1- Con fecha 3 de julio de 2009, se presentó solicitud de licencia de obra mayor nº 62/2009 por parte de la Comunidad de Vecinos de la C/ XXX para la instalación de dos ascensores, uno en cada portal, según proyecto redactado por el arquitecto XXX, visado por el COACyLE con fecha 19 de junio de 2009. Dicha licencia fue concedida por Decreto de fecha 4 de enero de 2010 con las siguientes prescripciones:

o “No reducir las dimensiones actuales de los tramos de escalera, incluidas las mesetas, respetando incluso el espacio ocupado por las barandillas existentes.

o Considerando que existen contradicciones en las dimensiones indicadas en los planos: plano nº 16: Anchura frente ascensor 1.09 m, en plano general, y 1.14 en plano de detalle... Los distribuidores resultantes tendrán una anchura libre mínima de 1,10 m.

o Modificar los tres peldaños existentes en el portal XXX, que dan acceso al distribuidor; desplazándolos hasta el hueco de paso, de modo que se pueda inscribir un círculo de 1,20 m. libres de obstáculos, entre el ascensor y el peldaño más próximo.

o En el portal nº XXX se instalará un ascensor panorámico, con un dispositivo que lo envíe a la planta baja cuando no esté siendo usado, de modo que deje libre el espacio existente frente a la ventana de los dormitorios, (salvo de manera puntual



cuando el ascensor se encuentra en la misma planta). Si no se instala dicho ascensor, deberá desplazarse la ventana o justificarse qué tramo del hueco que no está directamente frente al ascensor es suficiente para cumplir las condiciones de ventilación e iluminación.”

2- Que referente a la primera cuestión que expone el denunciante, en relación a la modificación de los dos primeros peldaños de la escalera comunitaria en el portal XXX, a la vista de fotografías aportadas por él, realizadas durante las obras de instalación del ascensor; a los planos del proyecto mencionado en el punto anterior; y al estado final de la obra terminada, se considera lo siguiente:



Parece cierto que al menos el primer peldaño se llegó a modificar, ya que tanto en las fotos aportadas por el denunciante como en el proyecto, figura el primer peldaño con forma rectangular y no achaflanado como se encuentra en la actualidad, sin que se pueda saber la medición exacta que tenía originalmente por no disponerse de mediciones anteriores al comienzo de las obras, tan solo lo declarado por el denunciante.

Esa modificación del primer peldaño se realizó con el fin de dejar un paso libre de 80 cm. entre el ascensor y la escalera, necesarios para el paso de una silla de ruedas hasta el ascensor.

Hay que destacar que dicha modificación no empeora las condiciones de utilización de la escalera, ya que se ha realizado sobre una zona en la que no es posible la subida o bajada de usuarios por la escasa huella del segundo peldaño, menos de 10 cm, que imposibilita un apoyo seguro para pasar al peldaño superior o inferior. Aunque el primer y segundo peldaño tuvieran más longitud no se mejorarían las condiciones de



utilización de la escalera, ya que el itinerario lógico y más seguro se encuentra lo más cercano posible a la pared de la escalera, donde la anchura de los peldaños y de la meseta es mayor.

3- Con respecto al acceso a las dos viviendas de la planta baja del portal XXX, se ha comprobado que no se ha cumplido la prescripción impuesta en la concesión de la licencia (“Modificar los tres peldaños existentes en el portal XXX, que dan acceso al distribuidor, desplazándolos hasta el hueco de paso, de modo que se pueda inscribir un círculo de 1,20 m. libres de obstáculos, entre el ascensor y el peldaño más próximo”), ya que los peldaños siguen en la misma posición que estaban originalmente, por lo que por parte de este Ayuntamiento se requerirá a la Comunidad de Propietarios del edificio para que justifique el incumplimiento de dicha prescripción.



4- Con respecto a los dos armarios de instalaciones existentes en el patio de luces del portal XXX, hay que mencionar que el armario para la maquinaria del ascensor sí que se encuentra reflejado en los planos del proyecto (plano nº 13):

Dicho armario queda reflejado en el plano nº 13 del proyecto, ubicado junto a la ventana de la vivienda, a 30 cm. de la fachada medidos sobre el plano con escalímetro, ya que no aparece acotado, habiendo en la realidad 31 cm. de separación, por lo que se ajusta al proyecto para el que se concedió la licencia de obras.

En cuanto al armario de instalaciones de las viviendas, existente también en el patio de luces, se ha comprobado que no se refleja en los planos del proyecto, desconociéndose si ya existía antes de la redacción del proyecto, por lo que también se requerirá a la Comunidad de Propietarios del edificio que presenten justificación sobre la ejecución del mismo, para su legalización, si procede. Sí que se refleja en el proyecto



la otra construcción existente en el patio, que alberga los servicios de un antiguo bar desde hace varias décadas.

Por tanto, salvo lo referente a los tres peldaños del portal XXX que dan acceso a las viviendas de la planta baja, que no han sido desplazados, y al armario de instalaciones de las viviendas situado en el patio de luces del mismo portal, que no figura en el proyecto, cuestiones que deberá justificar la Comunidad de Propietarios, la obra se ajusta en lo fundamental al proyecto para el que se concedió licencia por Decreto de 4 de enero de 2010.

Así mismo hay que hacer constar que sobre el inmueble mencionado no se ha instruido en los últimos diez años ningún procedimiento o expediente sancionador por infracción urbanística en relación con las obras de instalación del ascensor».

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 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, de la ciudad de Ávila, ya que se ha procedido a la ejecución de las mismas sin sujeción a las condiciones establecidas en la licencia solicitada para la instalación de un ascensor, tal y como acredita la arquitecta técnica municipal en el informe emitido al respecto el 23 de noviembre de 2020, afirmando expresamente que: *“no se ha cumplido la prescripción impuesta en la concesión de la licencia”*.

Resulta igualmente de esa misma documentación que no se ha procedido a la incoación del procedimiento de restauración de la legalidad, ni se ha dispuesto por ese Ayuntamiento el inicio del expediente sancionador de la infracción urbanística.

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”.*

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.

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 obras realizadas en la calle XXX, de la ciudad de Ávila, 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, y ello con independencia de que la actuación hubiera sido objeto de legalización con posterioridad a la ejecución de la obra.

Segundo.- Se proceda a valorar los hechos y, en su caso, incoar y resolver el expediente de restauración de la legalidad y el sancionador de la infracción urbanística, una vez que se ha constado la ejecución irregular de la obra consistente en la instalación de ascensor, al haber sido realizada sin respetar las condiciones impuestas en la preceptiva licencia urbanística, 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