



Ayuntamiento de XXX
Calle XXX
(LEÓN)

Asunto: Licencia de obra / 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 **3421/2019¹**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión a la existencia de determinadas irregularidades en la ejecución de una obra consistente en la apertura de puerta en un edificio sito en la calle XXX, propiedad de XXX hacia un solar con referencia catastral XXX, de propiedad municipal, donde se ubicaba la antigua escuela.

En relación a dicha problemática, se han presentado por parte de D. XXX o escritos a ese Ayuntamiento con fecha 02/04/2019 y 26/06/2019, reconociendo esa corporación que no existe licencia municipal ni autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio, sin solución hasta la fecha.

Admitiendo la queja a trámite e iniciando la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:

- Copia de cuanta documentación obre en su poder relativa a la apertura de puerta del inmueble propiedad de XXX (licencia de obras, denuncias presentadas, expedientes urbanísticos tramitados -de restauración de la legalidad y sancionadores- etc.).

- Interesa conocer a esta Institución si han sido objeto de respuesta los escritos presentados por D. XXX el 15 de enero, el 2 de abril y el 26 de junio de 2019, adjuntando en su caso, copias de los mismos.

1 Se advierte error en la solicitud de información, efectuada de forma conjunta, relativa a la numeración de los expedientes. Expte. 3421/2019: Licencia de Obra y Expte. 3422/2019: Deficiente estado de conservación de finca.



En atención a dicha petición de información se remitió informe del Alcalde de esa corporación municipal (adjuntando diversa documentación), con fecha de registro de entrada en esta Institución el 1 de diciembre de 2020, en el cual se hacía constar que:

“Se ha procedido a abrir expediente, cuya resolución de incoación se adjunta a esta resolución, de que también ha sido notificada de manera telemática a D. 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 la documentación adjunta analizada, resultan acreditadas, efectivamente, tal y como señala el reclamante, las irregularidades en la ejecución de las obras realizadas en un terreno sito en la calle XXX, propiedad de XXX de la localidad de XXX (León) con referencia catastral XXX, procediendo esa corporación municipal a: *“Requerir a Dña. XXX como titular del bien sito en la Calle XXX de XXX la inutilización de la puerta que ha abierto en la construcción de propiedad y que da acceso directo al solar municipal de dominio público”.*

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”.

El instrumento jurídico formal del que dispone la Administración municipal para exigir la ejecución de las obras que sean necesarias para garantizar por parte de los propietarios el cumplimiento de la normativa, instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística aplicables y el deber de conservación de los solares o terrenos en las condiciones exigidas de seguridad, salubridad, ornato público y accesibilidad, en virtud del artículo 8 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, es la **orden de ejecución**, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo (RUCyL).

El artículo 319 del RUCyL dispone que el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar órdenes de ejecución para exigir a los propietarios la realización de las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística. La orden de ejecución debe detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad.

El artículo 321 del mismo texto legal (procedimiento y efectos) señala que las órdenes de ejecución deben dictarse previa audiencia a los propietarios afectados e informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, de los servicios de la Diputación.

Al mismo tiempo, cabe invocar los preceptos legales que amparan la actuación de la Administración en el caso de que la orden de ejecución no se cumpla. El Ayuntamiento dispone de la **potestad de la ejecución forzosa** a la que se refiere el artículo 106.5 de la LUCyL, que dispone lo siguiente:

“El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el artículo anterior”.

En su desarrollo, el artículo 322 del RUCyL dispone en su apartado primero lo indicado a continuación: *“El incumplimiento de las ordenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo*



apercibimiento del interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria”.

El apartado cuarto del mismo precepto añade lo siguiente: *“Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio”.*

Respecto a la demora en la contestación a los escritos de D. XXX, debemos recomendar a esa entidad local que en actuaciones sucesivas, y ante la presentación de escritos y/o solicitudes por parte de los particulares, ese Ayuntamiento agilice, en la medida de lo posible, la petición de informes técnicos, todo ello con el fin de proceder, en su caso, a la incoación de los correspondientes expedientes y evitar, en consecuencia, la excesiva demora en la resolución de los asuntos. Al respecto recuerda la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Las Islas Baleares, de 29 de marzo de 2011, que los Ayuntamientos ostentan competencia municipal en materia de urbanismo y disciplina urbanística en su territorio y cualquier actuación en la materia requiere **celeridad y prontitud**.

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**:

Primero.- Que se proceda por parte de esa Corporación que V.I. preside, en el caso de incumplimiento del requerimiento efectuado a Dña. XXX, a dictar una orden de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley 5/1999 y en los artículos 319 a 322 del Decreto 22/2004, haciendo expresa advertencia de que el incumplimiento de las obras de cerramiento de la apertura irregular ejecutada comportará la ejecución subsidiaria a su cargo o la imposición de multas coercitivas.

Segundo.- Que, en actuaciones sucesivas, y ante la presentación de solicitudes por los particulares en materia de urbanismo, esa Corporación agilice, en la medida de lo posible, la petición de informes técnicos al arquitecto asesor, o en su defecto a la Diputación Provincial, con el fin de evitar la excesiva demora en la resolución de los asuntos.

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