



Ayuntamiento de Villares de la Reina
Calle Iglesia, nº 1-3
37184 Villares de la Reina
(SALAMANCA)

Asunto: Caducidad de Licencias urbanísticas / 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 **4169/2020**, 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 al sector urbanístico E2-Ur “Las Provincias” y a la falta de respuesta de ese Ayuntamiento ante una denuncia presentada por un ciudadano, en ejercicio de la acción pública urbanística, relativa a la caducidad de las licencias de obra del citado sector.

Según manifestaciones del autor de la queja, este sector está configurado como suelo urbano de carácter residencial, con previsión de construcciones de chalets unifamiliares, adosados y pareados. Como consecuencia de la crisis económica numerosas promociones de obra nueva quedaron paralizadas sin que el Consistorio declarase expresamente la caducidad de las respectivas licencias de obra.

El reclamante afirmaba que con fecha de 1 de junio de 2020, D. XXX solicitó la incoación y tramitación de dos expedientes de caducidad de las licencias de obra de las construcciones reseñadas a continuación:

- Promoción de 6 adosados en calle Zaragoza iniciada en el año 2007 y paralizada definitivamente en el año 2009, con licencia municipal de obras previamente concedida a la mercantil Construcción y Explotación J.C. 2002 S.L.

- Promoción de 18 adosados en calle Valencia iniciada en el año 2007 y paralizada definitivamente en el año 2010, con licencia municipal de obras previamente concedida a las mercantiles COFASI S.L. e Inmobiliaria Centenal Oeste S.L., compuesta por 2 fincas registrales diferentes.

Afirma el reclamante que desde la fecha de interposición de tal escrito, no se ha adoptado medida de ningún tipo, ni impulsado expediente alguno relativo al objeto.



Admitida la queja a trámite e iniciada 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:

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

- Medidas municipales adoptadas respecto a las licencias del sector urbanístico E2-Ur “Las Provincias” presuntamente caducadas objeto de la presente queja, adjuntando cuantos informes técnicos y jurídicos hayan sido emitidos, así como el resto de documentación relevante (denuncias, actas de inspección, expediente sancionadores) que obre en poder de esa administración.

- Interesa conocer a esta Institución si ha sido objeto de respuesta el escrito presentado con fecha de 1 de junio de 2020 por D. XXX, remitiendo en su caso copia de la misma.

En atención a dicha petición de información se remitió informe del alcalde de esa corporación municipal, al que se adjuntó la documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 3 de diciembre de 2020, en el cual se hacía constar que:

“Con fecha 16 de junio de 2020 esta alcaldía emitió providencia solicitando informe a los servicios municipales, no sólo sobre los asuntos mencionados por el reclamante, si no, con carácter general e interés público, todos aquellos que se encontraran en la situación descrita. Dicha actuación se emitió ante la situación de la defensa del interés general, habida cuenta de que esta alcaldía, por haber tomado posesión en la fecha anteriormente referenciada y siendo nueva en el cargo, no quiere llevar a cabo actuaciones con carácter exclusivamente particular ante los hechos denunciados.[...]”

Ante lo descrito anteriormente, esta alcaldía quiere aportar los siguientes argumentos:

- Tan pronto esta alcaldía tuvo conocimiento de la denuncia efectuada por D. XXX con fecha 1 de junio, esta alcaldía dictó providencia el día 16 del mismo mes;

- Con fecha 16 de agosto, D. XXX, arquitecto municipal falleció, quedando este Ayuntamiento sin arquitecto titular;

- En la actualidad, este Ayuntamiento cuenta con un arquitecto municipal en relación de contratado laboral, cuyas funciones son limitadas para ejercer labores de sanción pública en materia urbanística;



- *En próximas fechas se resolverá la cobertura del puesto de arquitecto con carácter de interinidad mediante proceso selectivo en curso;*

- *La citada actuación, por no revestir situación de riesgo y no existiendo medios aún para la apertura de la correspondiente acta de inspección, no se le ha dado el carácter de urgente;*

- *Por último, pero no por ello menos importante, las promociones citadas deben su estado actual al final de la anterior crisis económica que centró sus consecuencias en el ámbito constructivo y financiero, motivo por el que no estuvieron concluidas. Pero son un caso aislado del que ni este municipio de Villares de la Reina ni tantos otros son ajenos. Estamos de nuevo en otra situación de crisis que ha venido a agravar cuestiones como la que ahora nos atañe”.*

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, 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, debemos destacar que del precitado informe y de la documentación adjunta analizada, en concreto, del informe de la secretaría municipal de 31 de julio de 2020, se constata respecto a las promociones referidas por el denunciante que:

- Con fecha 21 de junio de 2006 se otorgó a la mercantil Construcción y Explotación J.C. 2002 S.L., licencia urbanística de obra para la construcción de 6 viviendas unifamiliares adosadas, dentro del Plan parcial E2-Ur, con fachada a la calle Zaragoza. En dicha licencia se establecía como plazo máximo de finalización de las obras 2 años desde la notificación del otorgamiento de la misma.

- Respecto a la promoción de 18 viviendas unifamiliares adosadas, en fincas urbanas con fachada a las calles Valencia y Ronda Provincias, con fecha de 20 de marzo de 2007, se otorgó a las mercantiles Construcciones Familia Sánchez Iglesias S.L. e Inmobiliaria Centenal Oeste S.L., licencia urbanística de obra, en la cual se establecía igualmente que el plazo máximo de finalización de las obras era de 2 años desde la notificación del otorgamiento de la misma.

Pues bien, ninguna duda ofrece que, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en la propia licencia, dentro de los márgenes que se determinen reglamentariamente. Del mismo modo, se establecerán el régimen de prórrogas aplicable y los supuestos de interrupción de los plazos. (Artículo



303 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

Incumplidos los plazos señalados, el artículo 103 de la Ley 5/1999 dispone que *“se iniciará expediente de caducidad de la licencia urbanística y de la extinción de sus efectos. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del mismo, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.*

Una vez notificada la caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia. En tanto ésta no sea concedida, no se podrán realizar más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado”.

En el mismo sentido, el artículo 305 del Decreto 22/2004, indica que:

“1. Incumplidos los plazos citados en el artículo 303 y las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe iniciar expediente para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos, pudiendo ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia. No obstante, en tanto no se les notifique el inicio del expediente, los afectados pueden continuar ejecutando los actos amparados por la licencia.

2. La declaración de caducidad debe dictarse por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia del interesado, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse dicha notificación, queda sin efecto la medida provisional citada en el apartado anterior”.

Respecto al retraso en la actuación municipal, afirma esa entidad local que ante el fallecimiento del arquitecto municipal *“este Ayuntamiento cuenta con un arquitecto municipal en relación de contratado laboral, cuyas funciones son limitadas para ejercer labores de sanción pública en materia urbanística”*, siendo éste el motivo por el que no se han llevado a cabo las comprobaciones oportunas e inspeccionado las obras presuntamente paralizadas y de lo que podría inferirse que no se han iniciado los correspondientes expedientes de declaración de caducidad de las licencias urbanísticas.

Ese Ayuntamiento debe de tener presente que puede acudir a la Diputación de Salamanca para que le preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica a la que viene obligada en el marco de lo dispuesto, con carácter general, en la legislación de régimen local, y con carácter más específico para el ámbito urbanístico, en el artículo 133.1 de la Ley 5/1999 y en el artículo 400.2 del Decreto 22/2004. En concreto, el artículo 133.1 de la Ley 5/1999, dispone que son competencias de las diputaciones,



además de las atribuidas expresamente en otros artículos de esta Ley, la asistencia y la cooperación técnica, jurídica y económica con los municipios, con objeto de facilitar el adecuado ejercicio de sus competencias, y en particular, el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento. Por su parte, el artículo 400.2 del Decreto 22/2004 señala, en esta misma línea, que las diputaciones deben crear y mantener un servicio de asesoramiento y apoyo a los municipios en materia de urbanismo a fin de gestionar las siguientes competencias de los entes provinciales: a) La asistencia técnica, jurídica y económica a los municipios con el objetivo de facilitar el adecuado ejercicio de las competencias municipales, y en especial, el cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística vigentes.

No resulta del expediente que se haya solicitado a la Diputación de Salamanca la asistencia y asesoramiento técnico y jurídico indicado. Sin embargo, la actuación administrativa en estos supuestos de ejercicio de la acción pública urbanística, conforme a la argumentación puesta de manifiesto en el cuerpo de la presente resolución, no admite demora en el asunto a que se refiere el presente expediente.

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, de ser necesario, a la vista de las circunstancias expuestas en su informe, ese Ayuntamiento tenga en cuenta que puede acudir a la Diputación Provincial de Salamanca para que le preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica a que viene obligada en el marco de lo dispuesto, con carácter general, en la legislación de régimen local y, con carácter más específico, para el ámbito urbanístico, en el artículo 133.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y en el artículo 400.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Segundo.- Que una vez constatada la procedencia de la declaración de la caducidad de las licencias de obra otorgadas en el sector urbanístico E2-Ur “Las Provincias”, se incoen los correspondientes expedientes de caducidad a la mayor brevedad posible.

Tercero.- En el supuesto de que no se haya procedido ya en este sentido, se dé respuesta al escrito presentado por D. XXX el 1 de junio de 2020.

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