



**Junta Vecinal de XXX
XXX
(LEÓN)**

Asunto: Utilización de local destinado a consultorio médico como vivienda sin cédula de habitabilidad / 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 **3154/2020**, 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 inmueble sito en la parcela XXX, del polígono XXX, en la localidad de XXX del término municipal de XXX (León), cuya construcción se destinó a albergar el consultorio médico.

Según manifestaciones del autor de la queja, *“dicho edificio aunque se hizo destinado a consultorio médico, no llegó a utilizarse como tal, por lo que se decidió por la anterior Junta Vecinal dedicarlo a usos de tipo cultural para por ejemplo reuniones de la asociación que tienen legalmente constituida, celebración de concejos, cursos, etc. Sin embargo la actual junta vecinal ha alquilado el local como vivienda a una familia a pesar de que no existe cédula de habitabilidad, entendiéndose que el procedimiento es totalmente irregular”*.

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:

- Naturaleza y régimen jurídico de la vivienda referida en el escrito de queja, aportando certificación del secretario de la corporación del Inventario Municipal de Bienes en el que conste la inscripción del citado inmueble.

- Razones que hayan motivado el cambio de uso del citado inmueble y escritos jurídicos y/o técnicos que se hayan emitido al respecto.

- Procedimiento utilizado para adjudicar el contrato de arrendamiento del inmueble de su titularidad, adjuntando informes técnicos y jurídicos, en su caso, pliego de condiciones económico-administrativas que han regido el concurso público. Si el procedimiento utilizado fue la adjudicación directa, como permite excepcionalmente el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las



Administraciones Públicas, deberá aportarse copia del expediente que justifique la concurrencia de las circunstancias determinantes que figuran en este mismo precepto.

- Copia del contrato de arrendamiento formalizado, donde conste la duración del mismo y sus prórrogas, así como la renta abonada por los arrendatarios.

- Información sobre si la vivienda está destinada a la residencia habitual del arrendatario y su unidad familiar, acreditando si figuran empadronados en el municipio. A este respecto, debe indicar cuando se ha realizado la última actualización del Padrón Municipal, de modo que los datos contenidos en éste, concuerden con la realidad.

En atención a dicha petición de información se remitió informe del alcalde-presidente de esa entidad local menor, adjuntando la documentación relacionada con la problemática planteada, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 30 de octubre de 2020, en el cual se hace constar que:

“En el año 2006 se pretendió realizar por parte de la ALCALDESA-PRESIDENTA de entonces un consultorio médico sin contar con que el SACYL lo pudiera atender, ni médico o ATS que lo visitara.

Tampoco se nos notificó a los vecinos en qué situación jurídico- administrativa quedaba, solamente se realizó, por parte de la Junta Vecinal, una derrama para poder terminar de pagar la obra.

Dicha edificación con los años se empezó a utilizar tanto para reuniones de vecinos, como para almacén, como vivienda, como local de usos múltiples, todo dependiendo del presidente de turno, (tres en total) puesto que el titular del inmueble es la propia Junta Vecinal, y todos los vecinos incluido este Presidente consideró que se tenía todo legalizado, pero a la vista de su escrito parece que se utilizaba sin modificar su uso y sin que jamás se cediera a la famosa asociación, que lo único que pretende es conseguir un local gratuito para sus socios y amigos de los cuales el 90% no reside en el pueblo y el otro 10% los fines de semana, donde de vez en cuando realizaban algún curso que les interesaba exclusivamente a la asociación, pero con ánimo de lucro.

En 2019 después de ser elegido presidente y dado que los ingresos de la localidad son mínimos, esta Junta Vecinal con un total desconocimiento de que no se habían realizado los trámites necesarios para que fuera vivienda,(o si se hizo, esta Junta Vecinal no recibió documentación alguna,) acordó alquilar el inmueble para ese fin, puesto según Catastro el inmueble es una vivienda, (adjunto certificación catastral) y así poder aumentar los recursos del pueblo y también fijar población.

Se colocó en un edicto en el tablón de anuncios para que hicieran ofertas, no presentándose nadie. Más tarde se personó una pareja interesada en el arriendo y se le realizó un contrato a uno de los miembros de la pareja (se adjunta copia del mismo).



Todo en el convencimiento que el inmueble es una vivienda y que está legalizada. Cosa que no agradó a los miembros de la asociación, puesto que querían seguir disfrutando del local a su libre albedrío tanto los fines de semana como el resto del año, y sin compensación alguna para las arcas al pueblo, importándoles nada si era vivienda, local o consultorio.

Ante las presuntas irregularidades que, por desconocimiento, esta Junta Vecinal haya podido cometer, se compromete a cerrar el citado local, hasta que se nos entregue documentación por parte de los anteriores Alcaldes - Presidentes o se aclare la situación legal del citado inmueble”.

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, debemos comenzar poniendo de manifiesto que, en virtud del precitado informe municipal y la documentación adjunta analizada, resulta acreditada, tal y como manifiesta el reclamante, la situación irregular del inmueble objeto de queja, construido previa autorización de uso excepcional de suelo rústico y licencia de obra para la ejecución de un edificio de uso no residencial. En el informe de los servicios técnicos municipales de 23 de octubre de 2020 se determina que:

“Respecto a las condiciones urbanística de la parcela, señalar que el Ayuntamiento de XXX dispone de Normas Urbanísticas Municipales (NUM), aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de León, en sesión celebrada el XXX. [...]

*La normativa clasifica la zona en la que se encuentran las parcelas que nos ocupan como **Suelo Rústico de Especial Protección Agrícola**. [...]*

Se ha comprobado que la edificación existente sobre la parcela fue ejecutada contando con Autorización de Uso Excepcional de Suelo Rústico y solicitando en su día la correspondiente Licencia para la ejecución de un edificio de uso no residencial.

No obstante, los datos catastrales reflejan un uso de vivienda para la edificación con una antigüedad de 2008, sin constar en este Ayuntamiento expediente de cambio de uso, ni licencia de primera ocupación.

Por tanto aunque el uso de vivienda resultaría disconforme con el planeamiento se trataría de una edificación existente con una antigüedad de más de 10 años, para la que no consta expediente de infracción urbanística en los archivos municipales”.



En este sentido, no podemos dejar de tener en cuenta que el artículo 111.3 de la Ley 5/1999, establece que la Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá competencias de protección de la legalidad urbanística en cuanto afecte a intereses supramunicipales, en especial en cuanto a las parcelaciones y demás **usos del suelo rústico prohibidos o sujetos a autorización**. Además, el artículo 3.1 del Decreto 24/2013, de 27 de junio, que regula las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León establece que las citadas Comisiones ejercerán las siguientes funciones en sus respectivas provincias:

e) Autorizar los usos excepcionales en suelo rústico, así como los usos de carácter provisional, cuando dicha autorización corresponda a la Administración de la Comunidad.

g) Asesorar a los demás órganos y departamentos de la Administración de la Comunidad, así como a las restantes Administraciones públicas, en todas las materias relacionadas con la aplicación de la normativa sobre urbanismo, en especial en lo relativo a la elaboración, aprobación y ejecución del planeamiento urbanístico.

En segundo lugar, debemos destacar que la **habitabilidad** se define como el conjunto de condiciones técnicas e higiénico-sanitarias que deben cumplir las viviendas para ser destinadas a morada humana. Pues bien, mediante el Decreto 147/2000, de 29 de junio, (*Bocyl* de 3 de julio del 2000) se suprimió la cedula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León como documento necesario para reconocer la aptitud de un inmueble para ser destinado a vivienda, que venía siendo otorgada por la Consejería de Fomento, a través de sus Servicios Territoriales, así como el informe preceptivo sobre condiciones higiénicas previo a la concesión de la licencia urbanística municipal de obra -emitido, asimismo, por dichos órganos-, al considerar que su utilidad viene subsumida por los controles municipales inherentes a la concesión de la licencia de obra, como control previo sobre el proyecto, y a la licencia de primera ocupación, como control sobre la obra ejecutada, además de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 8 en relación con los artículos 106, 110 y concordantes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

El párrafo 2º del artículo 1º del Decreto 147/2000, dispone que: *“El otorgamiento de la licencia urbanística municipal de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones supondrá la verificación previa del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad”*.

El artículo 2º añade que: *“Todos los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación o reforma de viviendas que se presenten en los Ayuntamientos para solicitar la licencia urbanística municipal de obra, uso u ocupación, incluirán en su memoria la justificación, realizada por el facultativo redactor del mismo y bajo su responsabilidad,*



del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente”.

Por lo tanto, para la ocupación de la vivienda también es necesaria la **licencia de primera ocupación**, correspondiendo con carácter general la competencia para su otorgamiento a los Ayuntamientos, como acto administrativo dirigido a proteger la legalidad urbanística y que verifica, principalmente, que lo construido se adapta al uso permitido y a lo autorizado en su día mediante la licencia de obras y reúne las condiciones idóneas de seguridad y salubridad.

En esta materia, se introduce una reciente modificación normativa por el Decreto-ley 4/2020, de 18 de junio, de impulso y simplificación de la actividad administrativa para el fomento de la reactivación productiva en Castilla y León. La situación extraordinaria sobrevenida por la crisis sanitaria producida por la Covid-19 ha exigido la adopción de medidas de carácter extraordinario y urgente destinadas a agilizar y simplificar los procedimientos con el fin de reactivar la actividad productiva en Castilla y León, contribuyendo a la reconstrucción del tejido económico y productivo tras la desaceleración económica ocasionada por la crisis sanitaria de la Covid-19.

En este sentido, el mencionado Decreto-ley modifica los artículos 97 y, en concordancia, el artículo 99.3 b) y 105 bis de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León, reguladores de los actos sujetos a licencia y declaración responsable, a fin de incluir en el ámbito de las declaraciones responsables la primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones, hasta ahora sujeta a licencia. La legislación básica no impone su sujeción a licencia, y en ejercicio de las competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda previstas en el Estatuto de Autonomía de Castilla y León se ha considerado pertinente incardinarla en los supuestos de declaración responsable y eliminarla del listado de actos sujetos a licencia.

La segunda disposición transitoria del citado Decreto-ley establece las medidas oportunas para regular los procedimientos iniciados con anterioridad a su entrada en vigor que se refieran a la presentación de licencias urbanísticas, disponiendo que: *“Los procedimientos de otorgamiento de licencia iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto-ley, continuarán con su tramitación conforme la normativa vigente en el momento de su inicio. No obstante, si los mencionados procedimientos pasan a estar incluidos dentro del régimen de declaración responsable, el interesado podrá formular un escrito en el que, al mismo tiempo que desiste de su solicitud de licencia de obras, presenta la correspondiente declaración responsable para acogerse a este régimen de acuerdo con lo preceptuado en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León”.*



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.- Por parte de la entidad municipal que Ud. preside someta a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León la regularización del uso del inmueble construido en la parcela XXX del polígono XXX en la localidad de XXX, del municipio de XXX (León).

Segundo.- Que se tenga en cuenta, a los efectos oportunos, que la primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones, hasta ahora sujeta a licencia, se incluye en el listado de actos sujetos a declaración responsable en virtud del Decreto-ley 4/2020, de 18 de junio, de impulso y simplificación de la actividad administrativa para el fomento de la reactivación productiva en Castilla y León.

Tercero.- Que sea considerada la oportunidad de solicitar, en el caso de que no esté ya incluida en el expediente urbanístico, la justificación realizada por un técnico facultativo, del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa 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.

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