



Ayuntamiento de XXX
XXX
(Segovia)

Asunto: Obras de retejado de pared y cambio de canalón / Disconformidad / Resolución

Ilma. Sra.:

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 **6406/2020**, 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 a las presuntas irregularidades en la ejecución de las obras realizadas en el inmueble sito en la calle el XXX, de XXX (Segovia) y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en el inmueble colindante (calle XXX).

Según manifestaciones del autor de la queja, en el citado inmueble se han llevado a cabo obras de retejado en pared medianera, manipulación de bajante y canalón e instalación de escalera fija anclada al suelo para acceder al tejado del garaje, sin la preceptiva licencia urbanística o declaración responsable de obra.





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 existía en esa corporación municipal sobre los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito.

- Copia de la licencia urbanística o título habilitante para la ejecución de las obras realizadas en el inmueble sito en calle XXX, y en su caso, de la documentación relevante vinculada al objeto de la queja (denuncias, informes técnicos y jurídicos evacuados, expedientes urbanísticos tramitados -de restauración de la legalidad y/o sancionador).

En atención a dicha petición de información se remitió informe de esa Corporación municipal, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 15 de enero de 2021, en el cual se hacía constar que:

«Revisado el archivo municipal, resulta que con fecha 13 de diciembre de 2018, a las 11:33 horas se presentó en el Registro de este Ayuntamiento la declaración responsable por parte de Don XXX, para realizar las obras “colocación de remate en pared del patio con teja curva como protección de la lluvia”, las obras se realizan en la Calle XXX de XXX, con referencia catastral XXX.

Según consta en el expediente que se adjunta al presente escrito, por parte del técnico municipal se informó favorablemente la solicitud, debiéndose aportar la autorización de los propietarios afectados, que se aportó posteriormente por ambos propietarios: D. XXX y D^a XXX.

En cuanto a la colocación del canalón y teniendo en cuenta que dicho canalón debía ser colocado por parte del Ayuntamiento, según Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, se colocó el mismo, no siendo preciso para la realización de dichas obras la obtención de la correspondiente licencia, al realizarse dichas obras por orden judicial y por el propio Ayuntamiento. Las obras citadas se llevaron a cabo en el mes de junio de 2019.

En cuanto a las manifestaciones del autor de la queja, indicándose que se han llevado a cabo obras de retejado en pared medianera, manipulación de bajante y canalón e instalación de escalera fija anclada al suelo, el Ayuntamiento no ha podido comprobar si a fecha actual se han realizado las obras indicadas o no, al estar dentro de la propiedad de D. XXX y D^a XXX, y no poderse ver desde el exterior, y afectar,



según el escrito recibido, a pared medianera, no teniendo en este caso el Ayuntamiento competencia al tratarse de una cuestión entre particulares».

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes 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 el inmueble sito en la calle el XXX, de XXX (Segovia), ya que se deduce que las obras señaladas se ejecutaron antes de la presentación de la preceptiva declaración responsable, procediendo con posterioridad a la ejecución de la obra a su registro (fecha 13 de diciembre de 2018).

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 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”.*



Sobre la obligatoriedad de incoar el correspondiente procedimiento sancionador en los supuestos en que se haya cometido una infracción urbanística existen, además, varios pronunciamientos judiciales. 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 segundo lugar, procede advertir que resulta de la documentación examinada que la obra ejecutada se encuentra sujeta, en efecto, a declaración responsable y no a licencia. Ahora bien, con independencia de que se trate de un acto sujeto a declaración responsable (y no a licencia) por estar incluido dentro de los actos previstos en el artículo 105 bis de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, ello no impide que el promotor deba presentar, además de la declaración responsable, un proyecto o memoria, según los casos, en virtud del artículo 105 quáter de la misma Ley. Dicho precepto dispone en el apartado 1 que:

“Para legitimar la ejecución de los actos citados en el artículo 105 bis, el promotor presentará la declaración responsable en el Ayuntamiento, acompañada de la siguiente documentación:

a) Proyecto de obras, cuando sea legalmente exigible; en otro caso bastará una memoria que describa de forma suficiente las características del acto.

b) Copia de las autorizaciones de otras administraciones que sean legalmente exigibles, en su caso”.

En cualquier caso, debe tenerse en cuenta que el artículo 122 bis de la Ley 5/1999, de 8 de abril, que lleva por rúbrica la *“Protección de la legalidad respecto de actos sujetos a declaración responsable”*, establece que *“Todas las referencias contenidas en este capítulo a la licencia urbanística y sus condiciones, se entenderán hechas también a la declaración responsable y su contenido, con los mismos efectos”*. Dicho capítulo III del título IV comprende los artículos 111 a 122.

Finalmente, en relación con la afirmación de que *“el Ayuntamiento no ha podido comprobar si a fecha actual se han realizado las obras indicadas o no, al estar dentro de la propiedad de D. XXX y Dª XXX, y no poderse ver desde el exterior”*, no podemos



dejar de tener en cuenta que la normativa urbanística, por un lado, prevé que el personal encargado de la inspección urbanística está autorizado para la entrada en fincas, construcciones e instalaciones obteniendo, en defecto del consentimiento del titular, la oportuna autorización judicial, y por otro, tipifica como infracción urbanística leve, entre otras, las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.

El artículo 112.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 338.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo, disponen que la Administración competente para la inspección urbanística está autorizada para entrar y permanecer durante el tiempo necesario para ejercer sus funciones, en fincas, construcciones e instalaciones, excepto cuando se trate de domicilios, en cuyo caso se requerirá el consentimiento del titular, o en su defecto, la oportuna autorización judicial.

También se refieren a esta problemática el artículo 91.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial según el cual corresponde a los Juzgados de lo contencioso administrativo autorizar la entrada en los domicilios y en los restantes edificios o lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de su titular, y el artículo 8.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, que establece, en los mismos términos, que estos mismos Juzgados conocerán de las autorizaciones para la entrada en domicilios y restantes lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de su titular.

Asimismo, tanto el artículo 115.1 c) 3) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, como el artículo 348.4 e) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, establecen que constituyen infracciones urbanísticas leves, entre otras, las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.

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.- Se tenga en cuenta por parte de esa Corporación municipal 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 sancionador de la infracción urbanística una vez que se ha constado la ejecución de la obra consistente en retejado en pared medianera, manipulación de



bajante y canalón e instalación de escalera fija, al haber sido realizada sin estar amparada por el preceptivo título habilitante.

Tercero.- Que en sucesivas actuaciones, ese Ayuntamiento tenga también en cuenta que, en ejercicio de sus facultades de inspección urbanística, puede realizar visitas a los inmuebles, accediendo a su interior previo consentimiento del titular, o en otro caso, obteniendo la correspondiente autorización judicial.

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