



Ayuntamiento XXX
XXX
(Segovia)

Asunto: Licencia de legalización de vivienda unifamiliar y garaje / Licencia de primera ocupación / Resolución

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **1992/2019**, referencia a la que rogamos haga mención en posteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión a la demora en la resolución de la legalización y licencia de primera ocupación solicitada respecto a la vivienda unifamiliar y garaje sitos en la calle XXX de XXX (Segovia).

Según manifestaciones del autor de la queja, D. XXX solicitó con fecha de 12 de agosto de 2016 la legalización y licencia de primera ocupación de la citada vivienda unifamiliar y su garaje, construida hace 27 años y que según el informe del arquitecto cumple todas las condiciones de habitabilidad. *“Dado que la antigüedad es de más de 10 años y la construcción es anterior al actual P.G.O.U. solicita la legalización de la vivienda, habiendo abonado en el año 2015 una multa por importe de 2.150 € por ser la construcción disconforme con el planeamiento”*.

El reclamante afirma que el interesado se ha dirigido a ese Ayuntamiento de XXX en diversas ocasiones, aportando documentación y solicitando información sobre el estado de tramitación de su expediente, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja hubiera obtenido respuesta. En su último escrito, de fecha 20 de junio de 2019, aportó referencia catastral con número XXX y declaración de no tener ningún expediente disciplinario urbanístico.

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 encabezamiento de este escrito.

- Remita copia íntegra del expediente sobre legalización y licencia de primera ocupación, en el estado de tramitación en que se encuentre, solicitada a instancia de D. XXX.

- Informe sobre todas las medidas que ha adoptado o piensa adoptar esa entidad local para solucionar las cuestiones que se han puesto de manifiesto con la presentación de la queja, en concreto, la demora en la tramitación de las solicitudes.

Sin embargo, pese a haber reiterado nuestra solicitud de información inicial (que tuvo lugar con fecha 24 de marzo de 2020) hasta en tres ocasiones (28 de julio, 9 de octubre de 2020 y 11 de marzo de 2021), una vez levantada la suspensión de los plazos de todos los procedimientos abiertos en la Institución del Procurador del Común a la vista de los efectos que podía producir en su tramitación la aplicación de lo establecido por la Disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la Covid-19, derogada con efectos desde el 1 de junio de 2020, por la Disposición derogatoria única del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorrogó el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, no ha sido posible obtener una respuesta a la misma.

El art. 3.1 de la Ley 2/1994 de 9 de marzo, establece la obligación de todos los órganos y entes sujetos a la supervisión del Procurador del Común de auxiliarle en sus investigaciones, obligación en la que insiste el art. 16 de la misma Ley. Ese Ayuntamiento ha incumplido este mandato al dejar de atender la solicitud de información y sus tres reiteraciones, motivo por el cual se ha acordado hacer pública la no colaboración en relación con el presente expediente en el informe anual que se presentará en las Cortes de Castilla y León y mantener su inclusión en el Registro de Administraciones y Entidades no colaboradoras con el Procurador del Común.

Sin perjuicio de lo anterior y a la vista de la información de la que disponemos aportada por el reclamante, hemos estimado oportuno formular 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, respecto a la licencia de primera ocupación, es oportuno poner de manifiesto que corresponde con carácter general la competencia para su otorgamiento a los Ayuntamientos, como acto administrativo dirigido a proteger la

legalidad urbanística y verificar, principalmente, que lo construido se adapta al uso permitido, a lo autorizado en su día mediante la licencia de obras y reúne las condiciones idóneas de seguridad y salubridad.

El Decreto 147/2000, de 29 de junio, de supresión de la cedula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León dispone en el párrafo 2º del artículo 1º 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”.*

Asimismo, debemos destacar que en esta materia se ha introducido una reciente modificación normativa en 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, para 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 a 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 segundo lugar, debemos atender a que en el proyecto de legalización de la vivienda aportada por la parte reclamante se indica que existe una licencia de obra concedida por el Excmo. Ayuntamiento de XXX, el 12 de marzo de 1991, para la construcción de una “Nave para garajes” en la carretera de XXX y que el edificio no está declarado “fuera de ordenación” por el actual PGOU, pero si se encuentra en situación de “disconforme con el planeamiento”. Pues bien, dicha afirmación podemos interpretarla en el sentido de que la obra ejecutada pudiera no ajustarse a la licencia de obras concedida. Sin embargo y, aún en el supuesto de que pudiera haberse cometido una infracción urbanística, ello tampoco sería motivo suficiente para denegar la licencia de primera ocupación solicitada siempre y cuando se haya producido la prescripción de la infracción urbanística y la caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística.

En este sentido establece la STS de 3 de abril de 2000 que *“tampoco cabe denegar ésta (la licencia de primera ocupación) cuando pese a haberse erigido una edificación sin licencia y en contra del planeamiento, ha caducado el plazo concedido a la Administración para el ejercicio de su potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística y el uso pretendido se encuentra entre los autorizados en la zona”.*

Finalmente, y ya en relación con la falta de respuesta e inactividad municipal ante los escritos y peticiones del interesado, debemos recordar a esa entidad local la obligación de las Administraciones públicas de dar respuesta expresa a cuantas solicitudes formulen los administrados, según proclama el artículo 231 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF), que establece que:

“1. Las solicitudes que dirijan los vecinos a cualquier órgano del Ayuntamiento en petición de aclaraciones o actuaciones municipales, se cursaran necesariamente por



escrito, y serán contestadas en los términos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo”.

Así, el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en su apartado 1º dispone que: *“La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación”.*

Es procedente recordar a esa entidad local la obligación y responsabilidad directa de los titulares de las unidades administrativas y personal al servicio de las Administraciones Públicas que tuviesen a su cargo la resolución o el despacho de los asuntos, de adoptar las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía en la tramitación de procedimientos, según proclama el artículo 20 de la Ley 39/2015.

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 tenga en cuenta, por parte de esa Corporación municipal que V.I. preside, que no cabe denegar la licencia de primera ocupación cuando pese a haberse erigido una edificación sin licencia o contraviniendo sus condiciones y en contra del planeamiento, haya caducado el plazo concedido a la Administración para el ejercicio de su potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística y el uso pretendido se encuentra entre los autorizados en la zona (STS de 3 de abril de 2000).

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.- Se recuerda al Ayuntamiento que debe cumplir la obligación de auxiliar al Procurador del Común en sus investigaciones en los términos exigidos por los artículos 3.1 y 16 de la Ley 2/1994 de 9 de marzo.

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



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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