



**Excmo. Ayuntamiento de Segovia**  
**Plaza Mayor, nº 1**  
**40001 SEGOVIA**

**Asunto: Obras sin ajustarse a las condiciones de la licencia / 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 **2332/2021**, 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 las presuntas irregularidades cometidas en la ejecución de una obra para instalación de un ascensor y cubrición de patio (expte. 468/2018) en el inmueble sito en la calle XXX de la localidad de Segovia, finca catastral XXX, y a los daños y perjuicios ocasionados en el edificio colindante (calle XXX).

Según manifestaciones del autor de la queja, se pensó que dicha obra no rebasaría la altura de las terrazas del inmueble sito en la calle XXX, pero *“consistió en la cubierta del patio que separaba ambas comunidades, una pared sobre la puerta de acceso al local resultante y otra pared que más que adosada, incrustada en nuestro edificio y con tres metros de altura sobre nuestras terrazas, que aparentemente nada tienen que ver con la cubierta solicitada”*, incluyendo una terraza sobre el garaje.

Afirma el reclamante que en una entrevista con la Concejala de Urbanismo ese Ayuntamiento concluyó que se inhibía de este asunto.

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.

- Remita copia de cuanta documentación obre en su poder relativa a la licencia de obras para instalación de ascensor y cubrición de garaje objeto de controversia: informes



técnicos y/o jurídicos emitidos, denuncias presentadas, actas de inspección, expedientes urbanísticos tramitados, en su caso, -de restauración de la legalidad y sancionadores-, haciendo expresa mención a si la citada obra se ajusta a las condiciones de la licencia urbanística concedida y si es conforme a la normativa urbanística municipal vigente.

- Interesa conocer a esta Institución si ha sido objeto de respuesta el escrito presentado por XXX, en el registro general de ese Ayuntamiento en fecha 12 de noviembre de 2020, adjuntando en su caso, copia de la misma, indicando en caso contrario, las razones de no haber remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información se remitió un escrito de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 17 de junio de 2021, mediante el cual se transcribe un informe emitido el 18 de mayo de 2021 por el arquitecto técnico municipal relacionado con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se hacía constar que:

*“En primer lugar, cabe señalar que el 15 de septiembre de 2020 se comunicó la finalización de las obras de ampliación de edificio sito en calle XXX, aportándose un plano final de obra, el presupuesto final y el certificado final de obra suscrito por el director de ejecución de la obra y el director de la obra, visado por los correspondientes colegios profesionales en fechas 18 de agosto de 2020 y 3 de septiembre de 2020 y se solicitó la concesión de la licencia municipal con el uso al que se pretende destinar (garaje para un vehículo, un aseo y dos pequeños almacenes para guarda de enseres domésticos).*

*(Expediente 648/2020/P33005). Además, con fecha 1 de octubre de 2020, se presentó el modelo de declaración responsable para primera ocupación de la ampliación del edificio.*

*A raíz de la declaración responsable de primera ocupación presentada se giró visita de inspección a la obra y se emitió un primer informe técnico municipal el 8 de enero de 2021 en el que se indicaba que la obra ejecutada no se ajustaba a la licencia concedida, detectando algunas variaciones, entre las que se encontraba la construcción de un muro de bloque de hormigón que sirve de peto a la cubierta. Se informó desfavorablemente la primera ocupación y se propuso requerir al interesado la presentación, entre otros, de un anexo técnico visado en el que se justificara el cumplimiento de normativa aplicable (urbanística y Código Técnico de Edificación) de las variaciones ejecutadas, entre ellas el muro de bloques de hormigón ejecutado en parte del perímetro de la ampliación.*



*Con fecha 11 de febrero de 2021 se aporta nuevo plano final de obra y certificados de instalación eléctrica y de suministro y evacuación de agua y se solicita licencia municipal. Tras estudiar dicha documentación técnica se emite nuevo informe técnico municipal el 14 de abril de 2021 desfavorable sobre la primera ocupación de la ampliación del edificio en el que se vuelve a proponer que se requiera la presentación de un anexo técnico visado en el que se justificara el cumplimiento de normativa aplicable (urbanística y Código Técnico de Edificación) de las variaciones ejecutadas -entre ellas el muro de bloques de hormigón ejecutado en parte del perímetro de la ampliación-. [...]*



*Una vez se aporte la documentación técnica requerida en los informes técnicos y se valore el cumplimiento de la normativa aplicable, podrá restaurarse la legalidad urbanística tal y como corresponda en su caso:*

*-Si se justifica la compatibilidad urbanística de las obras ejecutadas que no se ajustan a la licencia (entre las que se encuentra la ejecución del muro de bloques de hormigón), podrá concederse la modificación de la licencia urbanística y la legitimación de la declaración responsable para la primera ocupación del inmueble para el uso autorizado.*

*- Si no se justifica la compatibilidad urbanística de las obras ejecutadas que no se ajustan a la licencia (entre las que se encuentra la ejecución del muro de bloques de hormigón), deberá requerirse al promotor de las obras para que se ajuste a las condiciones establecidas en la licencia concedida, todo ello con carácter previo a la legitimación de la declaración responsable para la primera ocupación del inmueble para el uso autorizado”.*



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 el precitado informe municipal analizado, parecen resultar acreditadas, efectivamente, tal y como señala el reclamante, las irregularidades en la ejecución de las obras realizadas en el inmueble sito en la calle XXX de la localidad de Segovia, finca catastral XXX, al indicar expresamente el arquitecto técnico municipal que *“la obra ejecutada no se ajustaba a la licencia concedida, detectando algunas variaciones, entre las que se encontraba la construcción de un muro de bloque de hormigón que sirve de peto a la cubierta”*.

Debemos recordar a ese Ayuntamiento, aunque de sobra sea conocido, que dentro de las competencias municipales se encuentran las de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, en virtud del artículo 25 apartado 2a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).

Asimismo, esa entidad local debe de 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, 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”*.



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 otorgada o sin respetar las condiciones de la misma (como en el presente supuesto), el Ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad.

Textualmente dispone dicho precepto 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.

Además, existen varios pronunciamientos judiciales que expresamente se refieren a dicha problemática. 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 último lugar, procede advertir que si bien es cierto que el artículo 98 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 291 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo, establecen que las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o a suelos patrimoniales, esta regla general no excluye la obligación de la Administración otorgante de la licencia de



velar por concretos derechos privados que puedan concurrir, observando y haciendo aplicación de las prescripciones de la licencia urbanística concedida y planes de ordenación urbana, para que dichos intereses no se vean perturbados por la actividad que se pretende desarrollar.

Por otro lado, la citada cláusula “salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros” implica una delimitación negativa del ámbito de eficacia de la licencia ya que excluye la posibilidad de que la misma pueda modificar el derecho de propiedad y de cualesquiera otros derechos civiles. En otras palabras, el presunto infractor no puede ampararse en una licencia, cuyo único alcance consiste en poner de manifiesto la inexistencia de obstáculos administrativos a la realización de las obras (otorgada precisamente dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros) para imponer una carga a la propiedad contigua cuyo titular, en consecuencia, puede acudir a los tribunales civiles para que estos “impidan” las citadas obras y ello con independencia de que las mismas cuenten con licencia obtenida al amparo de las normas urbanísticas (STS de 18 de julio de 1997 y STS de 21 de octubre de 2008).

La Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2008 se refiere a esta cuestión cuando afirma *“sin que pueda escudarse el infractor en una autorización o licencia municipal, otorgada precisamente dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, por lo tanto con el estricto alcance de expresar la inexistencia de obstáculos administrativos a la realización de la obra, pero sin pretender la imposición de una carga a la propiedad contigua, carente de toda base en preceptos de índole civil”*.

Por lo tanto, a juicio de esta Defensoría, en este caso, respecto a las obras objeto de controversia que no han respetado las condiciones de la licencia urbanística concedida por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de julio de 2018 a la comunidad de propietarios de XXX para instalación de ascensor y ampliación de edificio, procede que por parte de ese Ayuntamiento, en cumplimiento de la obligación de protección de la legalidad urbanística, a la mayor brevedad posible, y a la vista de la documentación técnica requerida, disponga, en su caso, la incoación de los procedimientos de restauración de la legalidad y sancionadores que correspondan.

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 por parte de esa Corporación municipal se tenga en cuenta 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 irregular sea objeto de legalización con posterioridad a la ejecución de la obra.**

**Segundo.- Que se proceda, a la vista de la documentación técnica requerida, a incoar y resolver el expediente de restauración de la legalidad y el sancionador de la infracción urbanística que correspondan, una vez constada la ejecución irregular de la obra consistente en la instalación de ascensor y ampliación de edificio, al haber sido realizada sin respetar las condiciones impuestas en la preceptiva licencia urbanística concedida por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de julio de 2018 a la comunidad de propietarios de XXX de Segovia.**

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