



Ayuntamiento de XXX
XXX
(León)

Asunto: Obras en vivienda no amparadas por la licencia municipal concedida / 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 **3871/2021**, 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 las obras realizadas para la construcción de una vivienda en el solar sito en el camino de XXX (León).

Según manifestaciones del autor de la queja, dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento por D. XXX mediante escrito de 20 de junio de 2020, reconociendo esa entidad local en su contestación de 20 de julio de 2020, que las obras objeto de controversia no estaban amparadas en la licencia municipal concedida y que se debería reponer la legalidad urbanística a la mayor brevedad posible. El escrito ha sido reiterado por el interesado el 26 de enero, 8 de marzo y 21 de abril de 2021 sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiera restaurado dicha legalidad.





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 sobre los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito.

- Remita copia de cuanta documentación obre en su poder relativa a las obras objeto de la presente controversia: licencia urbanística, actas de inspección, informes técnicos y/o jurídicos emitidos, denuncias presentadas, expedientes urbanísticos tramitados, en su caso, -de restauración de la legalidad y sancionadores- etc.

- Interesaba conocer a esta Institución si habían sido objeto de respuesta los escritos presentados por D. XXX, el último en fecha 21 de abril de 2021, 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 recibió comunicación de la secretaría de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 23 de julio de 2021, adjuntando numerosa documentación relacionada con la problemática planteada en la presente queja, integrada en los expedientes relacionados a continuación:

- Expediente 74/2019: Licencia D^a. XXX.
- Expediente 226/2021 dando acceso al interesado D. XXX.
- Expediente JGL/2020/4: Acuerdo imposición sanción contra D^a. XXX.
- Expediente 219/2020: Protección legalidad urbanística contra D^a. XXX.

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, parecen resultar acreditadas, efectivamente, tal y como señala el reclamante, las irregularidades en la ejecución de obras en el inmueble sito en el camino de XXX (León), al constatar expresamente el arquitecto municipal en su informe técnico emitido el 29 de junio de 2020, que:



«Se han ejecutado obras que no están amparadas por la licencia de obras municipal concedida.»

De la comprobación visual efectuada se ha podido comprobar que se ha ejecutado un vallado que no cumple la normativa urbanística municipal ni el proyecto presentado con el que obtuvo la correspondiente licencia (su parte opaca supera la altura máxima establecida de 1,00m) [...]

Respecto del alero de cubierta, se deberá comprobar “in situ” la medida del mismo para asegurar el cumplimiento, puesto que desde el exterior de la finca es imposible determinar con exactitud dicha medida (longitud máxima del alero 0,50 m para no computar en el retranqueo obligatorio)

Deberá reponer la legalidad urbanística con la mayor brevedad posible».

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 del 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 relación con la afirmación de que «*Respecto del alero de cubierta, se deberá comprobar “in situ” la medida del mismo para asegurar el cumplimiento, puesto que desde el exterior de la finca es imposible determinar con exactitud dicha medida*», 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, dispone que la Administración competente para la inspección urbanística está autorizada para entrar y permanecer en fincas, construcciones e instalaciones, excepto cuando se trate de domicilios, en cuyo caso se requerirá autorización judicial. También el artículo 338.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se refiere a esta cuestión cuando indica que el personal encargado de la inspección está autorizado para entrar, sin necesidad de previo aviso, en fincas y demás lugares que sean objeto de inspección, así como a permanecer en los mismos durante el tiempo necesario para ejercer sus funciones. No obstante, añade que, cuando fuera precisa la entrada en un domicilio, debe obtenerse el consentimiento del titular, o en su defecto, la oportuna autorización judicial.

Igualmente, esta problemática está regulada en 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, cabe destacar que, 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, disponen que



constituyen infracciones urbanísticas leves, entre otras, las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.

Consideramos importante reseñar que en la sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local de ese Ayuntamiento, el 13 de julio de 2020, se procedió a la aprobación del expediente con referencia nº 219/2020 de Protección de la Legalidad Urbanística ante las irregularidades cometidas en las obras de la vivienda unifamiliar con merendero de Dña. XXX, comprometiéndose la interesada a la restauración de la legalidad en el plazo de 45 días otorgado al efecto.



Sin embargo, a la vista del contenido del último escrito remitido por el autor de la queja a esta Institución, según el cual, siguen sin corregirse las anomalías señaladas, ya que la parte opaca del vallado supera la altura máxima establecida de 1 metro, por lo que la altura total es superior a 2 metros (2,15 metros) y respecto a la distancia y alero de la cubierta indica que en la esquina sureste *“existe un canalón añadido por lo que se supera bastante los 0,50 metros, estando además este canalón cubierto en parte con teja”*, a juicio de esta Procuraduría, procede que se gire una nueva visita de inspección a la finca objeto de queja, accediendo a su interior si fuera necesario, de acuerdo con lo señalado anteriormente, y no solo mediante la realización de inspecciones externas, con el fin de que se determine la altura del vallado y medida del alero de la cubierta y su grado de sujeción a las condiciones establecidas en el proyecto de obra presentado y en la licencia concedida. A la vista del referido informe, y atendiendo a sus conclusiones, procederá impulsar el expediente de restablecimiento de la legalidad iniciado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de ese Ayuntamiento el 13 de julio de 2020.



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.- En ejercicio de las facultades de inspección urbanística que ostenta el municipio, en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se sugiere que se proceda por parte de esa Corporación a realizar una nueva visita de inspección a la finca sita en el camino XXX (León), accediendo a su interior previo consentimiento del titular, o en otro caso, obteniendo la correspondiente autorización judicial, con el fin de que se determine la altura del vallado y medida del alero de la cubierta de la vivienda y su grado de sujeción a las condiciones establecidas en la licencia concedida.

Segundo.- A la vista de las conclusiones del informe técnico emitido como consecuencia de la misma, deduzca si procede, como parece a la vista de los datos obrantes en nuestras dependencias, revisar el expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística iniciado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de ese Ayuntamiento el 13 de julio de 2020, procediendo a su conclusión.

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