



**Ayuntamiento de XXX
(Burgos)**

Asunto: Irregularidades en la construcción de nave agrícola / 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 **4308/2021**, 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 cometidas en la ejecución de obras en una nave agrícola sita en la calle XXX, de la localidad de XXX (Burgos).

Según manifestaciones del autor de la queja, XXX, con fecha 21 de abril de 2021, presentó ante ese Ayuntamiento (conocedor de todas las deficiencias indicadas) un escrito mediante el cual ponía en conocimiento de esa corporación local su disconformidad con la concesión de la licencia de primera ocupación el 8 de noviembre de 2019 a XXX.

Afirma el reclamante que la única licencia solicitada respecto a las obras objeto de controversia es la relativa a la reconstrucción de almacén y al vallado de alambre de la finca, estableciendo como presupuesto de la ejecución *“manifiestamente escandalosos valores a la baja, en relación con el valor real de las obras ejecutadas”*, siendo igualmente falso que el volumen de la nueva nave sea igual que el anterior.

Por lo tanto, el autor de la queja hace hincapié en que la obra carece de licencia para el asfaltado y pavimentación de la superficie de toda la finca, cerramiento con hormigón del muro perimetral y colocación de puerta de acceso automatizada.

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 o declaración responsable de obra,



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 había sido objeto de respuesta el escrito presentado por XXX en fecha 21 de abril de 2021, adjuntando en su caso, copia de la misma, o indicando en caso contrario, las razones de no haber remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información se remitió un informe del Alcalde de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 29 de octubre de 2021, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se hacía constar que:

“Informo los pasos y las fechas en que se ha producido el expediente de la Obra entorno a la Reconstrucción de un almacén en la C/XXX de XXX.

1, Solicitud de licencia de Obra con fecha de 2 de Agosto de 2018 y presentación de proyecto básico y de ejecución de Reconstrucción de Almacén de Servicios en la C/XXX de XXX, promotor de la obra XXX, arquitecto XXX.

2. El Ayuntamiento al carecer de técnico municipal, lo envía a informar al Servicio de Asesoramiento, Jurídico y Urbanístico de la Excma. Diputación Provincial de Burgos SAJUMA, que emite un informe desfavorable por (sic) lo cumplir el proyecto las condiciones de ocupación de parcela, superficie y materiales de fachada que indican las Normas Urbanísticas de La Provincia de Burgos, invadiendo fincas colindantes y dominio público, por lo que el Ayuntamiento no le concede licencia y le requiere subsane los defectos.

3.- Nueva solicitud de Licencia de Obra de XXX con fecha de 27 de Septiembre de 2018 y presentación de Proyecto Básico y de ejecución REFORMADO para reconstrucción de almacén de servicios redactado por el Arquitecto XXX en la C/XXX de XXX

4. El Ayuntamiento lo vuelve a enviar al SAJUMA de la Excma. Diputación Provincial de Burgos a informar jurídica y urbanísticamente, lo devuelven informado FAVORABLE por lo que se concede Licencia de Obra para la Reconstrucción de almacén de servicios

A su vez se le concede licencia de obra menor para vallado de alambre alrededor de la parcela.



5.- *Solicitud de Licencia de Ocupación por XXX y presentación de certificado de fin de obra firmado por la dirección facultativa, el Ayuntamiento le concede Licencia con fecha de 8 de Noviembre de 2019.*

6.- *Solicitud con fecha 9 de Diciembre de 2020 de revisión del expediente por XXX, contestación afirmativa del Ayuntamiento y revisión del mismo el pasado 17 de Marzo de 2021.*

7.- *Escrito de XXX de fecha 21 de Abril de 2021 instando al Ayuntamiento para el restablecimiento de la legalidad, al observar por parte de ella irregularidades en obra que no figuran en el proyecto, por lo que el Ayuntamiento se solicita al Director facultativo de la obra y al promotor informes y Memorias Valoradas para la legalización de las obras, de todo ello se informa por correo certificado con acuse de recibo a XXX (adjunto copia).*

8.- *Solicitud de legalización de obras por XXX y presentación de memorias Valoradas, informes favorables redactados por técnico competentes y concesión de licencia de legalización de Obras con fecha de 13 de Octubre de 2021”.*

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado a la parte reclamante para que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite que evacuó remitiendo un escrito con fecha de registro de entrada en esta Institución de 5 de enero de 2022.

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, corresponde advertir a esa Administración local que, sin perjuicio de cualquiera otra documentación de la que no disponemos y de la que pudieran derivarse conclusiones distintas, no consta que se hayan realizado visitas de inspección y/o se hayan emitido informes de comprobación por parte de los servicios técnicos municipales para determinar si las obras de reconstrucción ejecutadas en una nave agrícola sita en la calle XXX, de la localidad de XXX (Burgos), se encuentran sujetas a las condiciones de la licencia de obras concedida o declaración responsable y a la normativa urbanística aplicable en el municipio.

Pues bien, debemos recordar a ese Ayuntamiento, aunque bien lo conozca, 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, 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”.*

En el mismo sentido, también se refiere a la inspección urbanística el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, cuyo artículo 336, apartado 1º, dispone que corresponden al municipio las competencias señaladas en el artículo anterior dentro de su término municipal, entre otras, la inspección urbanística y la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.

En segundo lugar, debemos poner de manifiesto que resulta de la documentación obrante en el expediente que se han ejecutado diversas actuaciones sin el oportuno título habilitante para ello, es decir, sin la oportuna licencia urbanística o declaración responsable de obra, habiendo presentado el promotor la solicitud de legalización de pavimentación, cerramiento y colocación de puerta de acceso a la parcela objeto de queja, junto a la presentación de memorias valoradas e informe redactado por técnico competente. La licencia de legalización de dichas obras fue concedida por ese Ayuntamiento el 13 de octubre de 2021.



Sin embargo, de conformidad con el artículo 114.1 de la LUCyL, cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia (o declaración responsable de obra) sin que haya sido otorgada 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.

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”*.

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 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**:

En ejercicio de 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, respecto a la ejecución de obras de reconstrucción de la nave agrícola sita en la calle XXX, de la localidad de XXX (Burgos), se recomienda que:

Primero.- Por parte de los servicios técnicos municipales se lleve a cabo una visita de inspección o, en su caso, se solicite auxilio a la Diputación Provincial de Burgos, mediante la que se constate el alcance de las obras ejecutadas y se



determine su sujeción al régimen de licencia urbanística o declaración responsable de obra y a la normativa urbanística vigente en el municipio.

Segundo.- A la vista de las conclusiones del informe técnico emitido como consecuencia de la misma, valore si procede la incoación del oportuno expediente de restablecimiento de la legalidad, y deduzca el expediente sancionador por la infracción urbanística que, como parece a la vista de los datos obrantes en nuestras dependencias, se ha cometido, al menos por la realización de obras que no estaban amparadas en la licencia urbanística otorgada.

Tercero.- 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 hubiera sido objeto de legalización con posterioridad a la ejecución de la obra.

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