



Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo
Plaza Mayor, nº 27
37500 CIUDAD RODRIGO
(Salamanca)

Asunto: Denuncia por obras ilegales en subparcela XXX suelo rústico / Inactividad municipal / 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 **4150/2021**, 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 obras en la subparcela XXX de la parcela XXX, del polígono XXX, calificada como suelo rústico, con referencia catastral XXX, sita en la localidad de Ciudad Rodrigo (Salamanca) y a la inactividad municipal ante las denuncias presentadas al respecto.

Según manifestaciones del autor de la queja, la subparcela XXX inicialmente albergaba una nave diáfana, habiéndose construido posteriormente por un nuevo propietario, *“un baño más otra serie de estancias”*. Asimismo, afirma el reclamante que *“esta propiedad ha sido vendida hace 3 meses a otro propietario que este ha montado placas solares para tener servicio de luz, se ha montado una piscina y tiene que haber hecho probablemente cocina y habitaciones”*.

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 las obras objeto de controversia en la parcela indicada: licencia urbanística o declaración responsable de obras, autorizaciones excepcionales en suelo rústico, informes técnicos y/o jurídicos emitidos, denuncias presentadas, expedientes urbanísticos tramitados, en su



caso, de restauración de la legalidad y sancionadores, haciendo expresa mención a si dichas obras son conformes a la normativa urbanística del municipio.

En atención a dicha petición de información se recibió comunicación de esa corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 22 de octubre de 2021, adjuntando numerosa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, entre ellos un informe emitido por los servicios técnicos municipales, el 2 de junio de 2021, en el cual se pone de manifiesto que:

“PRIMERO. *Con fecha 1 de junio de 2021 agentes de la Policía Local con los Servicios Técnicos y Jurídicos Municipales tras realizar visita de inspección, se comprueba que en la parcela indicada se han ejecutado obras que se detallan a continuación:*

- Revestimiento exterior del inmueble, a base de un zócalo de piedra y cambio de carpinterías exteriores. Implantación de estructura metálica a modo de pérgola.

- Ampliación de la solera existente

- Colocación de pavimento exterior

- Revestimiento y adecuación de dependencia interior destinada anteriormente a almacén.

- Colocación de placas fotovoltaicas para autoconsumo.

SEGUNDO. *Las actuaciones descritas anteriormente carecen de la correspondiente licencia urbanística o declaración responsable de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado mediante Decreto 22/2004, de 29 de enero. (En adelante RUCYL).*

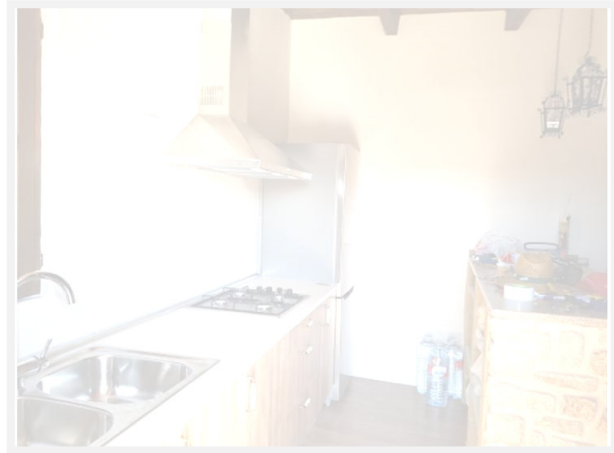
TERCERO. *Que los actos en ejecución, una vez estudiado el planeamiento urbanístico y la legislación sobre la materia, no son compatibles y no están amparados por licencia.*

Conforme a lo establecido en los artículos 118 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y 341 del RUCYL, se entiende por los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento que procede incoar expediente para la adopción de medidas de restauración de la legalidad”.

Concluye la arquitecta municipal el informe indicando que en la parcela objeto de la inspección *“no está permitido realizar ningún tipo de acto constructivo y que por tanto, los efectuados hasta la fecha no son compatibles con el planeamiento urbanístico,*



por lo que deberá iniciarse el correspondiente expediente de restauración de la legalidad urbanística y sancionador”.



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, debemos poner de manifiesto que de la documentación obrante en el expediente, parece resultar acreditada, tal y como manifiesta el reclamante, la ejecución de diversas actuaciones en la subparcela XXX, parcela XXX del polígono XXX, denominada “XXX”, sin el oportuno título habilitante para ello, es decir, sin la oportuna licencia urbanística o declaración responsable de obra, habiendo iniciado el Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo un expediente, con referencia núm. 1074/2021, de protección de la legalidad urbanística, por ejecución de actos constructivos sin licencia urbanística o habilitación legal en la mencionada parcela.

A la vista de las conclusiones del informe técnico emitido el 2 de junio de 2021, mediante Resolución de esa Alcaldía núm. 452/2021, de 4 de junio de 2021, se ordenó la paralización inmediata de las obras de construcción que se estaban ejecutando sin habilitación legal alguna y la incoación el expediente de restauración de la legalidad urbanística infringida, concediéndoles a los interesados un plazo de 10 días para formular alegaciones y advirtiendo por esa corporación *“que a la vista de lo actuado se resolverá sobre la iniciación, en su caso, de expediente sancionador por infracción urbanística”.*

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”.*

A la vista de que se trataba de una construcción en ejecución, según constaba en el informe emitido por los servicios técnicos municipales, a tenor de lo establecido en el artículo 113 de la Ley 5/1999, se ordenó la paralización inmediata de las obras de construcción que se estaban ejecutando sin habilitación legal alguna, y retirada del material, sin embargo, girada visita de inspección con fecha 14 de junio de 2021, por agentes de la policía local con los servicios técnicos municipales, se comprobó que, si bien, se habían retirado todos los materiales y maquinaria requerida, se continuaron con los actos que se estaban ejecutando, estando en esa fecha totalmente finalizados, aun habiendo sido declarados incompatibles con el planeamiento urbanístico municipal.

Pues bien, 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, en la medida en que las competencias son irrenunciable, el ejercicio de las mismas también lo es, por lo que son numerosos los pronunciamientos judiciales directa o indirectamente así lo declaran, en algunos casos con referencia a cuestiones análogas a la aquí referida. Así, 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 las construcciones existentes en la subparcela XXX, de la parcela XXX, del polígono XXX, de la localidad de Ciudad Rodrigo (Salamanca), se recomienda que:

Primero.- A la vista de las conclusiones del informe técnico emitido el 2 de junio de 2021, como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios municipales y en aplicación de la normativa vigente, esa Administración local valore proceder a la incoación del oportuno expediente sancionador por la infracción



urbanística que pueda suponer la ejecución de actos constructivos sin licencia urbanística o habilitación legal en la citada parcela, sin perjuicio de continuar con la tramitación del expediente de restauración de la legalidad urbanística, hasta su resolución, incoado por esa corporación mediante Resolución 452/2021, de 4 de junio de 2021.

Segundo.- En todo caso, 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, en su caso, proceda la 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