



Excmo. Ayuntamiento de Valladolid
Ilmo. Sr. Alcalde
Plaza Mayor, nº 1
47071 VALLADOLID

Asunto: Obras sin ajustarse a las condiciones de la licencia / 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 **4113/2021**, 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 de adaptación del portal en el inmueble sito en la calle XXX, de Valladolid, consistentes en la realización de escaleras de nueva construcción y bajada del ascensor a cota cero.

Según manifestaciones del autor de la queja, D. XXX puso en conocimiento de ese Ayuntamiento, en fecha XXX de junio de 2020, dicha problemática, poniendo en duda que las obras citadas se tratasen de una obra menor como figura en la declaración responsable de obra y no de una obra mayor.

Afirma el reclamante que ese Ayuntamiento comunicó al interesado que su mensaje sería transmitido al servicio de licencias de esa corporación municipal, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiera obtenido información alguna.

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 la obra objeto de controversia: licencia urbanística o declaración responsable de obras, denuncias



presentadas, actas de inspección, informes técnicos y jurídicos evacuados, expedientes urbanísticos tramitados -de restauración de la legalidad y sancionadores- etc.

- Interesaba conocer a esta Institución si había sido objeto de respuesta el escrito presentado por D. XXX sobre las actuaciones municipales realizadas al respecto, adjuntando, en su caso, una copia de la misma, o indicando, en caso contrario, las razones de no haber remitido la oportuna información.

En atención a dicha petición de información se recibió comunicación de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 29 de septiembre de 2021, adjuntando un informe emitido por el arquitecto técnico municipal, en el cual se hacía constar que:

“- Las obras en cuestión según el artículo 314bis, apartado a, punto 1º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León constituyen de un acto constructivo sujeto a declaración responsable.

*- Según consta en los registros municipales las obras en cuestión fueron tramitadas mediante Declaración Responsable de Obras y Usos (DROU) **Mayor**, presentada el XXX a la que se asignó el número de expediente XXX/2020.*

*- Dadas las características de las obras previstas **la consideración es de obra mayor** y así se solicitaron y tramitaron, aportando para las mismas toda la documentación necesaria prevista para las mismas en el plan general de ordenación urbana de Valladolid.*

Al respecto hay que manifestar que la diferencia entre obra menor y obra mayor radica en el alcance y afcción de las mismas, requiriendo para las segundas una mayor exigencia de documentación técnica; entre la que se encuentra: proyecto técnico, nombramiento de dirección facultativa, coordinación de seguridad o cuestionario de estadística de construcción de edificios. Toda esta documentación fue aportada, como consta en los registros municipales. El 23/11/2020 se dan por finalizados los trabajos con la presentación de la documentación de fin de obra, suscrita por técnico competente.

Por lo tanto, en lo referente a la cuestión planteada, se manifiesta que la declaración responsable presentada fue de obra mayor y la tramitación de la misma fue en el mismo sentido”.

Del contenido de este informe se dio traslado a la parte reclamante para que presentara cuantas alegaciones estimara pertinentes en defensa 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 el 3 de enero de 2022, en el cual se pone



de manifiesto el mal funcionamiento del Ayuntamiento de Valladolid “*al otorgar indebidamente una licencia de obra de forma negligente, sin control y sin respetar la accesibilidad universal*”.

Pues bien, una vez examinada la respuesta remitida desde ese organismo, así como las alegaciones formuladas por el reclamante, consideramos preciso ampliar algunos aspectos de la información remitida para poder llegar a una decisión en cuanto al fondo del expediente y le requerimos ampliación de información, respecto a si esa Administración local, en el momento de la concesión de la licencia urbanística o declaración responsable de obra para adaptación del portal del inmueble sito en la calle XXX, de Valladolid, tuvo conocimiento de las circunstancias concretas de accesibilidad del mismo, adjuntando cuantos informes técnicos y/o jurídicos hubieren sido emitidos al respecto, determinando si era posible, en el presente supuesto, el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Este último trámite fue cumplimentado por ese Ayuntamiento, mediante la remisión de un nuevo informe emitido por el arquitecto técnico municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 12 de abril de 2022, en el cual se reiteró la información remitida en su momento, poniendo de manifiesto que:

“- Las obras objeto del expediente no están sujetas a tramitación mediante licencia urbanística ya que el objeto de las mismas no está entre los supuestos recogidos en el artículo 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), por lo que no puede existir la concesión de la licencia urbanística mencionada.

- Las obras se tramitaron mediante la figura de Declaración responsable de obras y usos, según se refleja en el artículo 314bis, apartado a, punto 1º, del RUCyL por constituir de un acto constructivo sujeto a declaración responsable.

- Según consta en los registros municipales las obras en cuestión fueron tramitadas mediante Declaración Responsable de Obras y Usos (DROU) Mayor, presentada el XXX a la que se le asignó el número de expediente XXX/2020.

- Para la ejecución de las obras descritas no es necesaria la autorización previa municipal, ya que según el artículo 314 quater del RUCyL, en su apartado 3 dice:

La presentación de una declaración responsable conforme a lo dispuesto en este artículo y, en su caso, en el planeamiento urbanístico, producirá los siguientes efectos:

El declarante quedará legitimado para realizar el acto de uso del suelo declarado, en las condiciones establecidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico.



El acto declarado podrá ser objeto, por parte de los servicios municipales, de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para su ejercicio y de la adecuación de lo ejecutado a lo declarado.

De igual manera, se desarrolla la forma de proceder para estos actos en el artículo 69 (Declaración responsable y comunicación) de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- En la revisión de la documentación técnica aportada, tanto del inicio del expediente como la de fin de obra, no se detectaron aspectos incidentes que pudiesen contravenir la normativa de aplicación.

Por lo tanto, en lo referente a la cuestión planteada, se manifiesta que los actos descritos no están sujetos a previa concesión de licencia urbanística por lo que los servicios técnicos del Ayuntamiento de Valladolid, en el ámbito de sus competencias, tramitaron las obras mediante la figura de Declaración responsable que faculta al interesado para la ejecución de los trabajos desde el momento de su presentación, en las condiciones descritas tanto el Reglamento de urbanismo de Castilla y León como en la Ley 39/2015”.

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 examinada, parece resultar acreditado que las obras objeto de controversia, constituyen un acto constructivo sujeto a declaración responsable de obra, y como tal, así ha sido tramitada por los servicios técnico municipales. Ahora bien, con independencia de que se trate de un acto sujeto a declaración responsable y no a licencia, por estar incluido dentro de los actos previstos en el artículo 105 bis de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, ello no impide que el promotor deba presentar, además de la declaración responsable, un proyecto o memoria, según los casos, en virtud del artículo 105 quáter de la misma Ley.

Dicho precepto dispone en el apartado 1º que: *“Para legitimar la ejecución de los actos citados en el artículo 105 bis, el promotor presentará la declaración responsable en el Ayuntamiento, acompañada de la siguiente documentación:*

a) Proyecto de obras, cuando sea legalmente exigible; en otro caso bastará una memoria que describa de forma suficiente las características del acto.



b) Copia de las autorizaciones de otras administraciones que sean legalmente exigibles, en su caso”.

En cualquier caso, debe tenerse en cuenta que, el artículo 122 bis de la Ley 5/1999, que lleva por rúbrica la “Protección de la legalidad respecto de actos sujetos a declaración responsable”, establece que *“Todas las referencias contenidas en este capítulo a la licencia urbanística y sus condiciones, se entenderán hechas también a la declaración responsable y su contenido, con los mismos efectos”.*

Si bien es cierto que, el artículo 98 de la Ley 5/1999 y el artículo 291 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, 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 los planes de ordenación urbana y de las ordenanzas municipales, o del resto de la normativa sectorial aplicable, para que dichos intereses no se vean perturbados por la actividad que se pretende desarrollar.

Por lo tanto, el objeto sobre el que vamos a centrar nuestra intervención es el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, a la que se hace alusión en la presente queja, no pudiendo ignorar esa Administración local, como parece que así ha podido suceder, una denuncia en esta materia presentada por un ciudadano. Al respecto, debemos advertir que, sin perjuicio de cualquier 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 comprobar que la ejecución de las obras de adaptación del portal del inmueble sito en la calle XXX, de Valladolid, se adecuan a lo declarado y a la normativa en materia de accesibilidad aplicable al caso.

La Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, proclama en su artículo 2, que la política de vivienda de las Administraciones Públicas de Castilla y León, al servicio de los ciudadanos de Castilla y León, se sujetará, entre otros, a los siguientes **principios**:

“a) La contribución a hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible a las personas que tengan algún tipo de discapacidad, en condiciones de igualdad, con atención preferente a los colectivos de especial protección recogidos en la presente ley.



c) La garantía de la calidad, habitabilidad, uso y diseño de la vivienda, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, emplazada en un entorno urbano adecuado, y accesible a las personas con algún tipo de discapacidad”.

En consecuencia, las Administraciones de la Comunidad de Castilla y León, en virtud del artículo 17 del mismo texto legal, deben velar por el cumplimiento de las medidas que garanticen la accesibilidad en las viviendas, a fin de que se lleven a cabo las obras de transformación necesarias para que los interiores de las mismas, o los elementos y los servicios comunes del edificio, sean utilizables por todas las personas, y en especial las que tengan algún tipo de discapacidad, con los requisitos establecidos en la legislación aplicable.

El apartado 2º de dicho precepto establece que: *“Cuando deban llevarse a cabo en los edificios de viviendas las obras necesarias para el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, de conformidad con la legislación sectorial aplicable así como la normativa en materia de propiedad horizontal, concurrirá interés social como causa para el ejercicio de la potestad expropiatoria por la Administración local y para la urgencia a los fines expropiatorios.*

El beneficiario de la expropiación deberá justificar la necesidad de llevar a cabo las obras de adecuación con un informe técnico y una memoria en los que se contenga la información precisa sobre la obra a realizar así como la acreditación de la imposibilidad de acudir a otras alternativas que resulten menos gravosas al derecho de propiedad”.

Por ello, debemos tomar en consideración que la realización de reformas en portales o en otras zonas comunes de edificios de viviendas privadas viene siendo un problema para la mejora de la accesibilidad cuando se produce la negativa de la comunidad de vecinos a la aceptación o pago de las obras necesarias, suponiendo una actitud discriminatoria para las personas con limitaciones de movilidad, como concurre en el presente supuesto.

El artículo 10.1 apartados a) y b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (LPH), modificado por la Ley 51/2003, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (en su Disposición Adicional tercera) y por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (Disposición final primera), quedó redactado de la siguiente manera:

«1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios



e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.»

La reciente Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia ha modificado el artículo 17.2 de la LPH, que queda redactado en los siguientes términos:

“Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1.b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes”.

En cualquier caso, teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias las anteriores actuaciones, deben ser costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono (art. 10.2 a LPH), no correspondiendo a esta Procuraduría, ni a ese Ayuntamiento la determinación de posibles discrepancias jurídico-privadas, surgidas en la comunidad de propietarios del inmueble referenciado, cuya definición, en su caso, compete a los tribunales civiles.



Ahora bien, esa Administración pública, en virtud de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, es responsable de garantizar y fomentar la accesibilidad en todas aquellas actuaciones que se realicen referentes al planeamiento y la ejecución en materia de urbanismo y edificación, tanto de nueva construcción, ampliación o reforma, gran reparación, adaptación, rehabilitación o mejora. Por ello, a juicio de esta Procuraduría, esa Administración local ha de proceder a la adopción de las medidas necesarias para garantizar la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en el inmueble objeto del expediente, de forma eficaz, segura y práctica, inspeccionando si las obras ejecutadas se adecuan a las determinaciones de la normativa vigente en la materia.

Para finalizar la presente Resolución debemos traer a colación una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 28 de diciembre de 2001 que establece que: *“la Constitución impone a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo sean reales y efectivas removiendo los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud (art. 9.2 de la Constitución), constituyendo, sin duda, la política de integración de las personas con discapacidad física, sensorial y psíquica (art. 49 CE) mediante la eliminación de los impedimentos discriminatorios, entre ellos, las barreras arquitectónicas, una manifestación del principio de igualdad de todos los españoles, cualquiera que sea su condición o circunstancia personal o social, garantizado en el art. 14 de nuestro texto constitucional”*.

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**:

Que en cumplimiento del derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible en condiciones de igualdad de todas las personas que residen en el inmueble sito en la calle XXX, de la localidad de Valladolid, con atención preferente a los colectivos de especial protección recogidos en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, ese Ayuntamiento lleve a cabo -en el supuesto de que no se hubiere realizado ya- una visita de inspección por los servicios técnicos municipales y, con base en el resultado, de ser preciso, ordenar las medidas oportunas para la eliminación de las barreras arquitectónicas existentes, en aras de garantizar la accesibilidad al mismo, en condiciones de igualdad, de todos los residentes del citado inmueble.

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.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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