



**Excmo. Ayuntamiento de Ponferrada**  
**Ilmo. Sr. Alcalde**  
**Plaza del Ayuntamiento, nº 1**  
**24400 PONFERRADA**  
**(León)**

**Asunto: Obra en construcción / Solicitud visita de inspección / 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 **4661/2021**, 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 la edificación sita en la calle XXX, de Ponferrada (León), y a los daños y perjuicios causados en el inmueble colindante (calle XXX).

Según manifestaciones del autor de la queja, en fecha XXX de 2021, Dña. XXX presentó, ante ese Ayuntamiento, un escrito de denuncia de una posible infracción urbanística en el inmueble referenciado, solicitando la verificación de las obras y, en su caso, la paralización de las mismas, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se haya obtenido respuesta.

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 había sido objeto de respuesta el escrito presentado por Dña. XXX, en fecha XXX 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, emitido por esa Corporación municipal, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se hacía constar que:

#### **“ANTECEDENTES**

**Primero:** Con fecha XXX de 2021, Doña XXX presenta en el Registro General del Ayuntamiento con N° de entrada XXX, denuncia del tenor siguiente: «En el día de hoy se ha iniciado trabajos para seguir con una construcción paralizada por parte del Ayuntamiento en febrero de 2006 en la calle XXX de Ponferrada, por no ajustarse a en cuanto a superficie construida ni a la altura para zona de construcción. Solicita: que se pare nuevamente dicha construcción por no realizar las reformas pertinentes para ser legal» (se adjunta copia «Doc.1»). Dando lugar al inicio de actuaciones previas a la apertura del expediente sancionador de Infracciones Urbanísticas, con referencia XXX.

**Segundo:** Asimismo el XXX de 2021, se solicita Informe a la Policía Municipal, para que «Informe identificando fehacientemente al promotor y el estado en que se encuentran las obras de referencia». Recibiendo dicho informe, el XXX de 2021, donde pone de manifiesto: «La obra se encuentra actualmente paralizada, habiendo cambiado recientemente de propietario. Se habla con el actual propietario del inmueble, el cual nos comunica que ha solicitado licencia de obra menor para limpieza y desescombro del mismo, esta se comprueba a través de la base de datos del Ayuntamiento» (se adjunta copia «Doc.2»).

**Tercero:** Se comprueba que la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha XXX de 2021, (se adjunta copia «Doc.3») adoptó el siguiente acuerdo por unanimidad:

«**PRIMERO.- Autorizar la transmisión de la licencia de obras en su día concedida a Don XXX para construcción de dos viviendas unifamiliares adosadas con emplazamiento en el XXX de Ponferrada a favor de Don XXX y de Doña XXX (...).**

**SEGUNDO - Encontrándose la construcción a que se refiere la licencia señalada en el apartado anterior en estructura, otorgar licencia urbanística de obras a Don XXX y de Doña XXX (...) para finalización y adecuación de estructura existente para vivienda unifamiliar aislada, con emplazamiento en el XXX, de esta ciudad, (...) condicionada a (...) prescripciones».**

**Cuarto:** El XXX de 2021, Doña XXX presenta en el Registro General del Ayuntamiento con N° de entrada XXX, denuncia del tenor siguiente: «En la calle XXX de



*Ponferrada en la provincia de León se ha retomado la construcción, tras varios años parada por incumplimiento de la normativa urbanística, de la edificación existente. (...) se está produciendo, a mi juicio, una irregularidad ya que se está subiendo por encima de la cota 0 sin tener en cuenta el retranqueo de linderos.(...) Solicito que los Servicios Técnicos del Ayuntamiento pasen a verificarlo que estoy exponiendo» (se adjunta copia «Doc.4»).*

**Quinto:** *Se solicita un nuevo informe a la Policía Municipal, el XXX de 2021, para que «Informe identificando fehacientemente al promotor y el estado en que se encuentran las obras de referencia» Recibiendo dicho informe, el XXX de 2021 (se adjunta copia «Doc.5»), donde pone de manifiesto: «Se comprueba que en el edificio no se ha realizado ninguna obra, encontrándose este en las mismas condiciones que cuando se realizó el anterior informe el día XXX.*

*Se puede observar que se han realizado trabajos de limpieza en el solar que ocupa la actual estructura, como es su obligación y tal como afirmó que haría su propietario, para las cuales había solicitado licencia de obra menor».*

**Sexto:** *En virtud de lo expuesto, con fecha XXX de 2021, se emite DECRETO que dictamina: «Archivar las actuaciones previas que por retomar una construcción paralizada en la calle XXX de Ponferrada, incoadas a Doña XXX». Dando traslado de dicho Decreto de ARCHIVO, a Doña XXX, el XXX de 2021 con N° de Salida XXX (se adjunta copia «Doc.6»), con acuse de recibo de fecha XXX de 2021.*

**Séptimo:** *Sin perjuicio de lo anterior consta, que Don XXX y de Doña XXX han solicitado con fecha XXX de 2020 y N° de Entrada XXX, licencia para PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE FINALIZACIÓN Y ADECUACIÓN DE ESTRUCTURA EXISTENTE PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, con emplazamiento en la Calle XXX de Ponferrada, dando lugar al expediente con referencia XXX.*

**Octavo:** *El XXX de 2021, los Servicios Técnicos Municipales, emiten Informe Técnico, sobre la LICENCIA DE OBRAS solicitada, expediente con referencia XXX, donde se pone de manifiesto en resumen: «(...) el proyecto cumple sustancialmente la normativa urbanística aplicable, por lo que se informa favorablemente la concesión de la licencia suscrita con las prescripciones indicadas en este informe» (se adjunta copia «Doc.7»).*

**Noveno:** *La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el XXX de 2021, acuerda por unanimidad de todos sus miembros: «PRIMERO.- Autorizar a Don XXX y de Doña XXX, respectivamente, para el comienzo de las obras de finalización y adecuación de estructura existente para vivienda unifamiliar aislada, con emplazamiento en XXX, de esta ciudad (...)» (se adjunta copia «Doc.8»）」.*



Recibido el citado informe, se acordó darle traslado a la parte reclamante de su contenido 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 el 6 de mayo de 2022, denunciando la construcción de un semisótano perimetral de la vivienda, que se encuentra por encima de la cota de nivelación, no amparado por la licencia de obra concedida XXX y excediéndose del número de plantas autorizadas por el PGOU de Ponferrada; presuntas irregularidades que la interesada había comunicado igualmente a ese Ayuntamiento.



A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, 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 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”.*

Relacionado con la actividad inspectora y ante las discrepancias puestas de manifiesto en el presente expediente, 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.

A lo antedicho debemos añadir 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.



En segundo lugar, es preciso señalar que ese Ayuntamiento ha tenido conocimiento, mediante los escritos de denuncia presentados por un ciudadano, de las presuntas irregularidades en la ejecución de dichas obras, debiendo constatar, al menos, si concurrían los presupuestos para la aplicación del artículo 113 de la Ley 5/1999, que lleva por rúbrica “Protección de la legalidad frente a actos en ejecución”, y del artículo 341 del Decreto 22/2004, “Actos en ejecución sin licencia urbanística”, extremo que, a juicio de esta Procuraduría, no queda acreditado a la vista de las actas de inspección emitidas por la Policía Local el XXX y XXX de 2021, obrantes en el expediente.

De conformidad con los mencionados preceptos normativos, cuando se esté ejecutando 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:

a) La paralización de los actos en ejecución, con carácter inmediatamente ejecutivo.

b) La incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad.

Además, la paralización obliga al promotor a retirar, antes de cinco días, los materiales y maquinaria y al Ayuntamiento (tanto si el promotor no procede a la retirada, como si no paraliza los trabajos) a adoptar las siguientes medidas:

a) Precintado del recinto de las obras, y en especial, de su acceso.

b) Retirada de los materiales y de la maquinaria que se consideren necesarios a costa del promotor.

c) Orden de corte de suministro a las entidades prestadoras de los servicios de suministro de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones.

En el supuesto contrario, esto es, 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, ninguna duda ofrece, de conformidad con el artículo 114.1 de la LUCyL, que el Ayuntamiento debe disponer la incoación del procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad.



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 que V.I. preside, a la vista de las circunstancias puestas de manifiesto en el cuerpo de la presente resolución, respecto a la edificación sita en la calle XXX, de Ponferrada, valore la oportunidad de solicitar una nueva inspección, que ha de realizar técnico competente, si fuera necesario accediendo a su interior conforme a previsto en la normativa vigente, a la que se ha hecho referencia en la presente resolución.**

**Segundo.- Que a la vista de las conclusiones del informe técnico emitido como consecuencia de la misma, se constate el alcance de las obras ejecutadas, determinando su sujeción a las prescripciones de la licencia de obra concedida con referencia XXX y a las normas de planeamiento urbanístico vigentes en el municipio, adoptando, en su caso, las medidas correspondientes en relación con las obras controvertidas de acuerdo con la normativa vigente.**

**Tercero.- Que en actuaciones sucesivas de esa Corporación (cuando esté en ejecución un acto de uso del suelo no amparado por la correspondiente licencia o declaración responsable), y con el fin de hacer menos gravosa una eventual demolición posterior, se disponga con carácter inmediato la paralización de las obras, y, en su caso, la adopción de las medidas cautelares a que se refiere el artículo 113 de la Ley 5/1999, y el artículo 341 del Decreto 22/2004.**

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