



Excmo. Ayuntamiento de Boecillo
Ilmo. Sr. Alcalde
Plaza Condes de Gamazo, nº 1
47151 BOECILLO
(Valladolid)

Asunto: Obras sin licencia en Urbanización XXX Parcela XXX / Restauración de la legalidad / 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 **916/2022**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la hace alusión a las presuntas irregularidades cometidas en la ejecución de obras en la parcelas XXX de la Urbanización XXX del término municipal de Boecillo (Valladolid), consistentes en la ejecución de dos porches, reforma de la fachada y tejado de la vivienda.

Según manifestaciones del autor de la queja, el 15 de septiembre de 2021, D. XXX puso en conocimiento de ese Ayuntamiento que se estaban ejecutando dichas obras, solicitando información sobre las licencias concedidas al respecto. Ese Ayuntamiento comunicó al interesado el 30 de septiembre de 2021 que se había tramitado la declaración responsable en cumplimiento del artículo 105 bis, en relación con el 64.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Sin embargo, a juicio del reclamante, *“Las obras realizadas no son actos sujetos a declaración responsable de los establecidos en el art. 314 bis del RUCyL, sino que se trata de actos sujetos a licencia urbanística conforme al art. 288 del RUCyL”*, por lo que, con fecha 1 de febrero de 2022, D. XXX solicitó a esa entidad local que se girara visita de inspección a los efectos de corroborar los hechos que motivan su denuncia y confirmar la legalidad de las mismas, adoptando las medidas oportunas a fin de proteger y restaurar la legalidad urbanística infringida, en su caso. Con fecha 24 de mayo de 2022,



se reitera la solicitud de visita de inspección, comunicando que se están ejecutando, nuevamente, obras en la parcela XXX de la Urbanización XXX.



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 ejecutadas en la parcela número XXX de la Urbanización XXX, objeto de controversia: licencia urbanística o declaración responsable de obras, 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 vigente en el municipio de Boecillo.

- Interesa conocer a esta Institución si han sido objeto de respuesta los escritos presentados por D. XXX y Dña. XXX, en fecha 1 de febrero y 24 de mayo de 2022, adjuntando en su caso, copia de las mismas, o indicando en caso contrario, las razones de no haber remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información se remitió informe de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 19 de agosto de 2022, en el cual se concluye respecto a la situación individualizada de la parcela XXX de la Urbanización XXX, que: *“en la visita girada se comprueba que las obras ejecutadas nada tienen que ver con la Declaración responsable de obra presentada ante el Ayuntamiento el 18 de junio de 2021, salvo la obra del cambio de la bañera por la ducha, que no ha podido ser comprobada.*



*En la visita girada se comprueba que se han realizado **dos nuevos porches, uno de estructura de madera** situado al fondo de la parcela de unos 40 m² y **otro de estructura metálica**, situada en el frente de la parcela junto a la puerta de acceso de unos 15 m². Se han **cambiado las carpinterías de ventanas**, y se ha **sustituido totalmente la cubierta existente**, apreciándose nueva estructura de madera portante, no tratándose por tanto de un retajado, sino de una nueva cubierta. Las superficies están estimadas en base a lo que es posible ver desde el acceso a las parcelas, exterior a las mismas.*

Las edificaciones existentes construidas sin la preceptiva licencia incumplen, al menos, el parámetro urbanístico del uso (en la actualidad tiene USO RESIDENCIAL y no el de ACAMPADA), y el de la edificabilidad máxima permitida, ya que la parcelas tienen una superficie de 315,00 m², esto multiplicado por la edificabilidad máxima permitida de 0,06 m²/m² nos da una edificabilidad máxima de 18,90 m² construidos. En la actualidad existen, al menos 71,00 m² + 40 m² + 15 m² > 18,90 m² máximos permitidos. (Superficies de los nuevos porches ejecutados estimadas)

*Se concluye por tanto que las edificaciones realizadas en el año 2022 en la parcela, realizadas sin licencia, y sin ajustarse a la Declaración responsable de obra presentada en el año 2021, **NO SON COMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO**.*

*Por tanto, se trataría de obras que **vulneran la normativa urbanística en cuanto a uso del suelo, aprovechamiento y densidad, así como en cuanto a la altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones**, ejecutadas sin licencia y **NO LEGALIZABLES**, construidas en el año 2022, y por tanto **NO PRESCRITAS**. Por tanto, y como conclusión, procedería iniciar el **expediente de restitución de la legalidad y sancionador por las obras antes descritas**”.*

Finalmente, se pone de manifiesto que por Providencia de Alcaldía de fecha 18 de agosto se ha acordado: **“INICIAR expediente de restitución de la legalidad y sancionador por las obras descritas en el informe técnico, y que exceden las declaradas por el promotor, por no ser consideradas reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, de la edificación previamente existente”**.





En el último escrito aportado por el reclamante ante esta Institución el 15 de septiembre de los corrientes, se pone de manifiesto que se siguen realizando obras en dicha parcela a fecha 14 de septiembre y que así se ha denunciado ante ese Ayuntamiento, adjuntando copia de la instancia presentada.

Como recordará, respecto a la ejecución de obras sin título habilitante para ello en diversas parcelas de la Urbanización XXX, se han tramitado recientemente más de treinta expedientes por esta Defensoría, por lo que a la vista de lo informado por esa Administración local, procede emitir la presente resolución recordatoria de las obligaciones legales en materia de protección de la legalidad urbanística, reiterando los argumentos jurídicos que ya le trasladamos en anteriores resoluciones.

Para analizar el objeto de la presente queja, debemos comenzar señalando que resulta incuestionable la competencia municipal en materia de urbanismo, cuya protección se configura como una de las competencias “propias” de las Entidades locales en el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, entre las que se cita expresamente la disciplina urbanística.

Asimismo, se debe de tener en cuenta las competencias de **protección de la legalidad urbanística** que ostenta ese 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 segundo lugar, es preciso señalar que acreditadas las irregularidades denunciadas por el reclamante, ha incoado ese Ayuntamiento mediante providencia de 18 de agosto de 2022 expediente de restitución de la legalidad y sancionador al exceder dichas obras de las declaradas por el promotor. Sin embargo, según manifestaciones del autor de la queja se siguen realizando obras, debiendo esa Administración local constatar si concurren 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”.

De conformidad con los mencionados preceptos normativos, cuando se esté ejecutando algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada, o bien sin respetar las condiciones de la misma, 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 relación con los expedientes de restauración de la legalidad y sancionadores, incoados mediante providencia de Alcaldía de 18 de agosto de 2022, en orden a evitar la caducidad de los mismos (caducidad con la que se pretende “asegurar que una vez iniciado el procedimiento la Administración no sobrepase el plazo de que dispone para resolver”), procede recordar el artículo 117.5 de la Ley 5/1999 y el artículo 358 del Decreto 22/2004, que establecen que el plazo para resolver el procedimiento sancionador será de **6 meses** desde su inicio, prorrogable por otros 3 meses por acuerdo del órgano que acordó la incoación, y que, transcurridos dichos plazos sin que se hubiera dictado y



notificado la resolución, se entenderá caducado el procedimiento sancionador y deberá iniciarse uno nuevo si la infracción no hubiera prescrito.

Sin embargo, ni la Ley 5/1999 ni el Decreto 22/2004 establecen el plazo para resolver el procedimiento de restauración de la legalidad, pero en defecto del mismo podría aplicarse el plazo de tres meses que contempla el artículo 21.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o el de seis meses a que se refiere el artículo 21.2 del mismo texto normativo.

Siguiendo el criterio jurisprudencial de nuestro Tribunal Superior de Justicia, en sentencia de 14 de julio de 2016 considera que *«El plazo para resolver el procedimiento de restauración de la legalidad de que se trata no es de “tres meses”, sino de “seis meses” al que se refiere el art. 42.2 de la Ley 30/1992 (...) No puede ser de “tres meses” el plazo de caducidad en el procedimiento de restauración de la legalidad, toda vez que “tres meses” es el plazo que se contempla en el art. 343.3 RUCyL para que pueda solicitarse, una vez iniciado ese procedimiento, la correspondiente licencia, respecto de la que, además, han de emitirse los informes procedentes para su resolución».*

En la misma línea se ha pronunciado la más reciente STSJCYL de 9 de mayo de 2019 que añade *«Esta interpretación está en línea con lo señalado por el Tribunal Supremo en la sentencia de 26 de mayo de 2010 (casación 2846/2006) en los supuestos - como aquí sucede- en los que la legislación aplicable -en este caso LUCyL y RUCyL- no contempla expresamente un plazo de caducidad respecto del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, pero establece una serie de trámites que, desde su incoación, superan el de los tres meses, de manera que ha de entenderse que las normas reguladoras del procedimiento (en este caso por lo previsto en el citado art. 343.3 RUCyL) fijan un plazo superior a tres meses para dictar resolución expresa, por lo que es de aplicación el plazo de “seis meses” previsto en el art. 42.2 LRJAP -ahora art. 21.2 de la citada Ley 39/2015 - al no contemplarse un plazo superior en una norma con rango de Ley ni en una norma comunitaria europea».*

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 tenga en cuenta que cuando esté en ejecución un acto de uso del suelo no amparado por la correspondiente licencia o declaración responsable de obra, y con el fin de hacer menos gravosa una eventual demolición posterior, debe disponer 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.



Segundo.- Que por parte de esa Administración local se impulse y extreme la diligencia en la tramitación de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad y sancionador de la infracción urbanística incoados mediante providencia de la Alcaldía de 18 de agosto de 2022, resolviendo lo que proceda dentro del plazo fijado por la normativa urbanística y del procedimiento administrativo común, y en orden a evitar la caducidad de los mismos.

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