



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

Asunto: Obras ilegales / Denuncia / Inactividad municipal / Resolución

Ilmo. Sr. Alcalde:

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 **1003/2022**, 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 diversas viviendas (XXX) del edificio de la comunidad de vecinos XXX, sito en calle XXX, de Valladolid y a la inactividad municipal ante las denuncias presentadas al respecto.

Según manifestaciones del autor de la queja, en dicho edificio *“se han llevado y actualmente se llevan a cabo obras contempladas en las correspondientes declaraciones responsables de obras y usos como menores”*, sin embargo, *“dichas obras no se ajustan a obras menores”*, alegando que se ha llevado a cabo la demolición de gran parte de sus tabiques internos, convirtiendo la vivienda en un solar y modificando su estructura totalmente, siendo los ruidos continuados en el tiempo *“difícilmente soportables”*.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento por los administradores de fincas de dicha comunidad, dirigiendo diversos escritos al Servicio de control de la legalidad urbanística - Sección de control de obras y actividades urbanísticas, denunciando obras irregulares y solicitando la presencia de un técnico en dichas viviendas, habiendo, incluso, avisado los vecinos a la Policía Local en varias ocasiones. El reclamante califica la convivencia en sus casas como *“un auténtico suplicio, en una tortura insoportable con una contaminación acústica nefasta para la salud física y psíquica”*.



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 la ejecución de obras en diversas viviendas (XXX) del edificio de la comunidad de vecinos XXX, sito en calle XXX, de la ciudad de Valladolid, objeto de controversia: licencias urbanísticas o declaraciones responsables de obra, denuncias presentadas, actas de inspección, informes técnicos y/o jurídicos emitidos, expedientes urbanísticos tramitados, en su caso, -de restauración de la legalidad y sancionadores-, haciendo expresa mención a si las obras ejecutadas se ajustan a las declaraciones responsables de obra presentadas por sus promotores.

- Interesaba conocer a esta Institución si habían sido objeto de respuestas los escritos presentados por los administradores de fincas XXX, 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 recibió comunicación de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 14 de septiembre de 2022, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente. En un informe emitido por el Área de movilidad y espacio urbano de ese Ayuntamiento de Valladolid, se hace constar que, consultada la base de datos municipal al respecto de las obras desarrolladas en los inmuebles indicados, constan tramitadas una serie de declaraciones responsable de obras y usos (DROU), indicando que:

“Se informa de que todas las DROU corresponden con los actos constructivos previstos en el art. 314.bis.a.5º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: Las obras menores, tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpintería interior, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.

Ninguna de estas DROU ha sido declarada ineficaz a la fecha de emisión del presente informe, por lo que suponen títulos jurídicos válidos para la ejecución de las obras declaradas”.

Respecto a los procedimientos disciplinarios, se indica lo siguiente:

“No consta ningún procedimiento disciplinario en referente a ninguna de las obras ejecutadas en los pisos señalados.



Consta la presentación de 3 denuncias referentes a las obras de estos pisos, que motivaron la apertura de los expedientes de Actuaciones Previas XXX. Hasta la fecha, el contenido de dichos expedientes no ha motivado la apertura de procedimientos disciplinarios.

[...] Referente a la tramitación de la XXX, indicar que los hechos denunciados se encuentran pendientes de evaluación por parte del personal técnico de la sección, para estimar si concurre alguna situación susceptible de considerarse infracción urbanística para la posterior incoación del correspondiente expediente disciplinario. En caso contrario, se emitiría un oficio al denunciante indicándole la no incoación”.

Finalmente, concluye esa Administración local, afirmando: *“que desde esta sección se atiende al cumplimiento de la normativa urbanística dentro del alcance definido en el art. 39 del PGOU de Valladolid para cada situación denunciada, realizando las labores de análisis y/o inspección necesarios para esclarecer la existencia o no de situaciones susceptibles de ser consideradas infracción urbanística según el Título V del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. A este respecto, indicar que las competencias referentes al control de ruidos y vibraciones no corresponden a este servicio”.*

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 21994, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León:

Para analizar el objeto de la presente queja, debemos comenzar señalando que resulta incuestionable la competencia municipal en materia de urbanismo, cuya gestión 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”.*

Del análisis de la información facilitada por el autor de la queja y la Administración implicada que obra en estas dependencias, se desprenden los siguientes hechos respecto a la actuación inspectora desarrollada en cada uno de los expedientes abiertos con motivo de las denuncias interpuestas:

- Expediente XXX, respecto a las obras ejecutadas en el piso XXX de la calle XXX: desde la presentación de la denuncia por los interesados, el XXX de 2022, solicitando que se comprobara si las obras que se estaban ejecutando se ajustaban al contenido de la DROU, transcurre aproximadamente un mes y medio hasta que se realiza la visita de inspección el XXX de 2022.

En el informe emitido como consecuencia de la misma, el arquitecto municipal concluye que: “*Realizada visita de inspección por parte del técnico que suscribe este informe, para comprobación de los requisitos habilitantes para el acto de uso del suelo declarado y de la adecuación de lo ejecutado a lo declarado, en base al artículo 105 quáter de la LUCYL, se comprobó que las obras en lo que son susceptibles de inspección ocular están prácticamente terminadas.*

No se han realizado obras en las zonas comunes, antes del acceso a la vivienda, ni que afecten a la estructura de la fachada. Los trabajos se ajustan a lo declarado, se ha realizado apertura de huecos en tabiques de manera que permitan alojar en su interior puertas correderas, tal y como se recoge en la partida número 4 de la medición y presupuesto adjuntos a la Drou.

Los únicos trabajos realizados no recogidos en la Drou, consisten en la sustitución de las carpinterías exteriores, que emplean los mismos materiales y despieces existentes en el resto de la fachada [...]”. (El subrayado es nuestro).

Sin embargo, en la comunicación remitida al denunciante, se omite este último párrafo, haciendo constar que: “*Una vez estudiada la denuncia y realizado el pertinente*



esclarecimiento de hechos e identificación de eventuales responsables en la fase de información previa, el personal técnico competente del Servicio de Control de la Legalidad Urbanística del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid ha informado con fecha XXX.2022 que no concurre infracción en materia urbanística en el supuesto en cuestión, que motive la incoación de expediente sancionador y de restauración de la legalidad alguno lo que se traslada a efectos de su conocimiento”.

- Respecto al expediente XXX, relativo a las obras ejecutadas en el piso XXX del edificio sito en calle XXX, en el acta nº XXX de la Policía municipal de Valladolid emitida el XXX de 2017, se pone de manifiesto que: *“sería aconsejable que dicha obra fuese revisada por algún técnico de urbanismo o persona responsable a la que corresponda”*, observando los agentes que, efectivamente, pudiera ser que se hubieran derribado varios tabiques interiores de la vivienda en obras, como afirma la denunciante, sin estar incluido en las declaraciones responsable de obra presentadas. Sin embargo, el único documento posterior que obra en el expediente es la comunicación al denunciante, informando que no concurre infracción en materia de urbanismo que motive la incoación de expediente sancionador y de restauración de la legalidad.

- Finalmente, respecto al expediente XXX, relativo a las obras ejecutadas en el piso XXX, ese Ayuntamiento indica que los hechos denunciados (mediante escrito con fecha de registro de entrada el XXX de 2022) se encuentran pendientes de evaluación por el personal técnico de la sección.

Pues bien, debemos recordar a esa Administración local, aunque bien lo conozca, que, de conformidad con el 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”, 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 la paralización de los actos en ejecución, con carácter inmediatamente ejecutivo y la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad. A juicio de esta Procuraduría, ante las denuncias presentadas, esa Administración debería haber constatado si concurrían los presupuestos para la aplicación de los mencionados preceptos normativos.

En el supuesto de que hubiere concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia o declaración responsable de obra, sin haber sido otorgada o sin respetar las condiciones de la misma, como a la vista de las actas de inspección obrantes en el expediente parece haber sucedido en la ejecución de las obras objeto de queja, 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 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.

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 que 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”*.

Respecto a los ruidos, continuados en el tiempo y calificados por el autor de la queja como *“difícilmente soportables”* y *“auténtico suplicio, en una tortura insoportable con una contaminación acústica nefasta para la salud física y psíquica”*, el artículo 31 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, establece una serie de prescripciones que deben cumplirse durante la ejecución de obras de construcción:

“1.- En las obras y trabajos de construcción, modificación, reparación o derribo de edificios o infraestructuras, así como las que se realicen en la vía pública, no se permitirá la utilización de maquinaria que no se ajuste a la legislación vigente en cada momento o que no sea utilizada en las condiciones correctas de funcionamiento.

2.- Los sistemas o equipos complementarios utilizados en cualquier tipo de obras deberán ser los técnicamente menos ruidosos posible y su utilización será la más idónea para evitar la contaminación acústica.

3.- Los responsables de las obras deberán adoptar las medidas más adecuadas para evitar que los niveles sonoros que se generen, excedan de los límites fijados para el área acústica en que se realicen. A estos efectos, entre otras medidas, se encapsulará la máquina sonora, se instalarán silenciadores acústicos, y se realizarán determinados trabajos en el interior del edificio.



Cuando se efectúe la evaluación de los niveles sonoros en el exterior se realizará a 5 metros de distancia de la ubicación de la obra o en el exterior del recinto afectado por la obra, y en ningún momento podrán sobrepasarse los 90 dB(A). (...).

5.- Se prohíben las obras en el interior de los edificios destinados a vivienda desde las 22:00 a las 08:00 horas, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Décima”.

En este caso, esta Procuraduría desconoce si los niveles de ruido que han padecido los vecinos de la Comunidad de Propietarios del inmueble donde se han desarrollado las obras exceden de los límites previstos en la normativa de protección contra la contaminación acústica, pero en todo caso, parece resultar acreditado la falta de adopción de medidas efectivas para minorar el impacto acústico de dichas obras; debiendo recordar que el artículo 22.1 de la Ley 5/2009, establece que *“la prestación por parte de la Administración de la Comunidad Autónoma, de los Ayuntamientos de municipios de más de 20.000 habitantes y de las Diputaciones Provinciales del servicio de control del ruido, tendrá la consideración de servicio de prestación obligatoria”* (el subrayado es nuestro).

Respecto a la protección del derecho al descanso de los vecinos, reiterada jurisprudencia viene declarando que las molestias acústicas por encima de los límites legales inciden perniciosamente sobre los derechos fundamentales a la inviolabilidad del domicilio y la intimidad personal y familiar proclamados en el artículo 18.1 de la Constitución Española, también sobre los derechos constitucionales a la protección de la salud –artículo 43 CE-, a un medio ambiente adecuado - artículo 45 CE- y a una vivienda digna y adecuada – artículo 47-, por lo que resulta de todo punto ineludible su protección por parte de los poderes públicos.

En el mismo sentido, la doctrina del Tribunal Europeo de los Derechos Humanos, advierte que, en determinados casos especiales de gravedad, ciertos daños ambientales aun cuando no pongan en peligro la salud de las personas, pueden atentar contra su derecho al respeto de la vida privada y familiar, privándolas del disfrute de su domicilio, en los términos del art. 8.1 del Convenio de Roma, y, por ende, del art. 18 de nuestra Constitución.

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.- En ejercicio de las competencias de protección de la legalidad urbanística que ostenta esa Administración local, en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y a la vista de los informes y actas de inspección emitidas por los servicios técnicos municipales y policía local, valore proceder a la incoación de los oportunos expedientes sancionadores por las



infracciones urbanísticas y de restauración de la legalidad que pudieran suponer la ejecución de actos constructivos sin licencia urbanística o habilitación legal, en las viviendas XXX del edificio de la comunidad de propietarios XXX, sito en calle XXX, de Valladolid.

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.

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 de obra, 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.

Cuarto.- Que, al tratarse de un servicio de prestación obligatoria para esa Corporación, de conformidad con lo dispuesto los artículos 5 y 22 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, se adopten las medidas pertinentes para evitar el incumplimiento de los límites de los niveles de ruido previstos en la normativa de protección contra la contaminación acústica y garantizar el derecho al descanso, a la protección de la salud y al disfrute de una vivienda digna y adecuada de todos los ciudadanos.

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