



Excmo. Ayuntamiento de XXX
Ilmo. Sr. Alcalde
XXX
(León)

Asunto: Obras autorizadas en edificio colindante / 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 **1757/2022**, 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 para reparación de una vivienda sita en XXX, con referencia catastral XXX, en la localidad de XXX (León) y a los daños y perjuicios ocasionados en el inmueble colindante (XXX).

Según manifestaciones del autor de la queja, las obras que se están ejecutando incumplen las normas urbanísticas municipales, el código técnico de edificación y el código civil.

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 obra objeto de controversia: licencia urbanística o declaración responsable de obras, denuncias presentadas, expedientes urbanísticos tramitados -de restauración de la legalidad y sancionadores etc.- indicando expresamente si las citadas obras se ajustan a las Normas Urbanísticas Municipales vigentes en XXX (León).



En atención a dicha petición de información se recibió una comunicación de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 14 de marzo de 2023, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en la cual se hacía constar que:

“Con fecha 25 de octubre de 2022 el promotor de las referidas obras solicita licencia urbanística para la ejecución de reforma en vivienda de su propiedad. Después de ser requerido por parte del Ayuntamiento a efectos de subsanar su solicitud y completar la documentación requerida, con fecha 29 de diciembre de 2022 se acuerda por parte de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento la concesión de la correspondiente licencia urbanística, previo informe favorable del técnico municipal de urbanismo.

En contestación a los escritos realizados por Don XXX, y en consideración a que es parte interesada en el procedimiento por ser vecino colindante con la vivienda que se reforma, se le ha facilitado de forma presencial en el Ayuntamiento copia de la solicitud realizada, informe urbanístico elaborado por el técnico municipal y proyecto de reforma de vivienda redactado por la arquitecto XXX, y visado por el Colegio de Arquitectos de León, a efectos de que conozca y pueda supervisar si la ejecución de las obras se ajustan a lo solicitado, y que en caso contrario pueda ejercer las medidas que legalmente considere oportunas.

Las referidas obras están en ejecución, no constando en este Ayuntamiento que se hayan finalizado, ni que se haya expedido la correspondiente certificación final de obras por parte de la directora de las obras. No consta en este Ayuntamiento que se hayan incumplido aspectos relativos a la ejecución del proyecto de obras autorizado, entendiéndose que los argumentos planteados por parte de Don XXX están en el ámbito personal, y entendiéndose que el Ayuntamiento no tiene la competencia de paralizar o denegar la correspondiente licencia urbanística cuando se cumplen las condiciones para el otorgamiento de la misma.

Entendiéndose que en el caso que las obras realizadas no se correspondan con el proyecto redactado, y con la certificación final que realice la directora de las mismas, XXX podrá realizar las actuaciones que considere en la defensa de sus intereses, ya que dispone de la información y del proyecto original visado por el Colegio de Arquitectos.

Adjuntamos al presente escrito copia informe del técnico municipal de urbanismo previo a la concesión de la licencia, copia del acuerdo de concesión de la misma, y copia del recibí de entrega de la documentación a XXX de fecha 20 de enero de 2023”.

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:

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 deben 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”.*

A la vista de los datos obrantes en el presente expediente, sin perjuicio de cualquiera otra documentación de la que no disponemos y de la que pudieran derivarse conclusiones distintas, resulta acreditado que el Ayuntamiento tuvo conocimiento, mediante los escritos de denuncia presentados por un ciudadano, de las discrepancias y presuntas irregularidades en la ejecución de las obras de rehabilitación y reforma del inmueble ubicado en XXX, pero que, sin embargo, no se han realizado visitas de inspección y/o se han emitido informes de comprobación por parte de los servicios técnicos municipales para determinar si la obra denunciada se encuentra sujeta a las condiciones de la licencia de obras y a la normativa urbanística aplicable en el municipio,



limitándose ese consistorio a defender que las referidas obras están en ejecución y que: *“el Ayuntamiento no tiene la competencia de paralizar o denegar la correspondiente licencia urbanística cuando se cumplen las condiciones para el otorgamiento de la misma”*.

Pues bien, esta Procuraduría, en virtud de lo previsto en 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, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, relativo a los “Actos en ejecución sin licencia urbanística”, no puede compartir dicha consideración, ya que no se discute el acto de otorgamiento de la licencia sino que los actos de ejecución se ajusten a sus determinaciones y al proyecto en base al cual fue concedida.

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 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

Por lo tanto, ese Ayuntamiento no debe esperar a la finalización de las obras, ni a la emisión de la *“certificación final que realice la directora de las mismas”*, ni es la parte interesada la que debe *“supervisar si la ejecución de las obras se ajustan a lo solicitado”* en orden a ejercer, en caso contrario, las medidas que legalmente considere oportunas, debiendo haber constatado, al menos, esa entidad local si concurrían los presupuestos para la aplicación de los artículos 113 de la LUCyL y 341 del RUCyL, disponiendo, en su caso, con carácter inmediato la paralización de las obras y/o la adopción de las medidas



cautelares a que se refieren dichos preceptos, con el fin de hacer menos gravosa una eventual demolición posterior.

Si bien es cierto que, el artículo 98 de la Ley 5/1999 y el artículo 291 del Decreto 22/2004, 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 otro lado, la citada cláusula “salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros” implica una delimitación negativa del ámbito de eficacia de la licencia ya que excluye la posibilidad de que la misma pueda modificar el derecho de propiedad y de cualesquiera otros derechos civiles. En otras palabras, el presunto infractor no puede ampararse en una licencia, cuyo único alcance consiste en poner de manifiesto la inexistencia de obstáculos administrativos a la realización de las obras (otorgada precisamente dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros) para imponer una carga a la propiedad contigua cuyo titular, en consecuencia, puede acudir a los tribunales civiles para que estos “impidan” las citadas obras y ello con independencia de que las mismas cuenten con licencia obtenida al amparo de las normas urbanísticas (STS de 18 de julio de 1997 y STS de 21 de octubre de 2008).

La Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2008 se refiere a esta cuestión cuando afirma que: *“sin que pueda escudarse el infractor en una autorización o licencia municipal, otorgada precisamente dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, por lo tanto con el estricto alcance de expresar la inexistencia de obstáculos administrativos a la realización de la obra, pero sin pretender la imposición de una carga a la propiedad contigua, carente de toda base en preceptos de índole civil”*.

En definitiva, no se cuestiona por esta Institución que las obras objeto de disconformidad puedan afectar al derecho de propiedad o a cualesquiera otros derechos civiles y que no corresponde a la Administración, en el acto de otorgamiento de la licencia, dilucidar el alcance de las limitaciones a la propiedad privada que se halla reservado a la función jurisdiccional. Ahora bien, y a juicio de esta Defensoría, por parte del Ayuntamiento, en cumplimiento de la obligación de protección de la legalidad urbanística debe comprobar, en todo caso, la sujeción de las obras ejecutadas a la licencia concedida y al cumplimiento de la normativa urbanística vigente en el municipio en el momento en que fue otorgada y disponer, en su caso, la incoación de los procedimientos de restauración de la legalidad y sancionadores que correspondan.



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 el municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, esa Corporación municipal que V.I. preside valore la oportunidad de realizar una visita de inspección a la edificación sita en XXX, en la localidad de XXX (León), en orden a constatar el alcance de las obras ejecutadas, determinando su sujeción a las prescripciones de la licencia de obra concedida 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.

Segundo.- Que en la presente y en actuaciones sucesivas de esa Corporación, cuando esté en ejecución un acto de uso del suelo que no se halle amparado, total o parcialmente, por la correspondiente licencia o declaración responsable y tenga conocimiento de ello, en su caso, a partir de alguna denuncia o bien en ejercicio de la función de inspección, 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