



Excmo. Ayuntamiento de Villares de la Reina
Ilmo. Sr. Alcalde
Calle la Fuente, nº 42
37184 VILLARES DE LA REINA
(Salamanca)

Asunto: Caducidad de licencia urbanística / Incumplimiento de resolución aceptada / 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 **611/2022**, 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 la inactividad municipal respecto a las deficiencias que presentan diversas promociones de vivienda nueva en el sector urbanístico XXX, en la localidad de Villares de la Reina (Salamanca).

Dicho sector está configurado como suelo urbano de carácter residencial para la construcción de chalets unifamiliares, adosados y pareados, que como consecuencia de la crisis económica quedaron paralizados, sin que el Consistorio haya declarado expresamente la caducidad de las licencias de obra de las construcciones reseñadas a continuación:

- Promoción de 6 adosados en calle XXX iniciada en el año 2007 y paralizada definitivamente en el año 2009, con licencia municipal de obras previamente concedida a la mercantil XXX.

- Promoción de 18 adosados en calle XXX iniciada en el año 2007 y paralizada definitivamente en el año 2010, con licencia municipal de obras previamente concedida a las mercantiles XXX, compuesta por 2 fincas registrales diferentes.

Como recordará, y con el mismo objeto, se tramitó el expediente 4169/2020 en el contexto del cual, y con fecha de 9 de febrero de 2021, se remitió a ese Ayuntamiento una Resolución, en cuya parte dispositiva textualmente se recomendaba:



“Primero.- Que, de ser necesario, a la vista de las circunstancias expuestas en su informe, ese Ayuntamiento tenga en cuenta que puede acudir a la Diputación Provincial de Salamanca para que le preste la asistencia y la cooperación técnica y jurídica a que viene obligada en el marco de lo dispuesto, con carácter general, en la legislación de régimen local y, con carácter más específico, para el ámbito urbanístico, en el artículo 133.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y en el artículo 400.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Segundo.- Que una vez constatada la procedencia de la declaración de la caducidad de las licencias de obra otorgadas en el sector urbanístico XXX, se incoen los correspondientes expedientes de caducidad a la mayor brevedad posible.

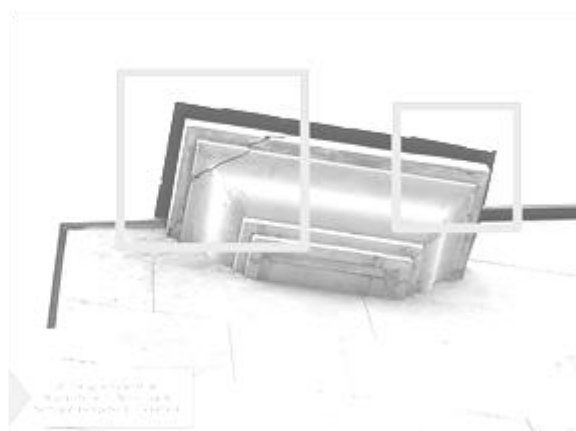
Tercero.- En el supuesto de que no se haya procedido ya en este sentido, se dé respuesta al escrito presentado por D. XXX el 1 de junio de 2020”.

Dicha Resolución fue aceptada por esa Administración, mediante escrito con fecha de registro de entrada en esta Institución el 16 de junio de 2021, en el que se señalaba que:

“El presente oficio tiene como fin comunicar la aceptación de esta Alcaldía de la Resolución dictada por el Procurador del Común de Castilla y León en procedimiento de queja 4169/2020, haciéndole saber que, a la mayor brevedad posible, se procederá al inicio de los expedientes de caducidad de las Licencias de obra otorgadas en el Sector Urbanístico XXX.

Asimismo se le informa que el procedimiento de selección de un arquitecto municipal con el carácter de funcionario interino está próximo a finalizar, lo que nos permitirá iniciar dichos expedientes con todas las garantías posibles”.

Sin embargo, el autor de la queja nos comunica *“la manifiesta inacción del Ayuntamiento de Villares de la Reina (Salamanca), en relación con el cumplimiento de la Resolución”*, haciendo hincapié en que *“no se ha dado cumplimiento material a las actuaciones de protección frente a riesgos que presentan las construcciones objeto del procedimiento abierto”*; presentando un nuevo escrito a través de la sede electrónica municipal, adjuntando 11 fotografías del estado de deterioro de las dos construcciones paralizadas y solicitando la adopción de las medidas precautorias oportunas, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiere obtenido respuesta 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 las actuaciones municipales que se hubieren llevado a cabo respecto a las construcciones de viviendas, referenciadas en el encabezado del presente escrito, con posterioridad a nuestra Resolución de 9 de febrero de 2021. Asimismo, interesaba conocer a esta Institución si se había dado respuesta expresa al escrito presentado el 7 de junio de 2021 por D. XXX, adjuntando, en su caso, una copia de la misma, o indicando, en caso contrario, los motivos por los que no se había remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información se remitió un informe de esa Corporación municipal, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se hacía constar que:

“Con el fin de resolver las cuestiones planteadas en su escrito, que se hace eco de la queja 611/2022, se ha evaluado toda la información y documentación obrante en los servicios municipales.

En lo que se refiere a la promoción de 18 adosados de la Calle XXX, este Ayuntamiento, teniendo en cuenta la trascendencia del inicio de caducidad de licencias y atendiendo al principio de prudencia y proporcionalidad de las actuaciones, ha realizado trabajos de comunicación con la propiedad. La misma nos da traslado mediante escrito de fecha 15/06/2022 (Registro de entrada: 2022-E-RC-XXX) de información sobre el asunto en cuestión, indicando que la sociedad XXX ha sido adjudicataria de los inmuebles en cuestión, habiendo alcanzado un acuerdo con la mercantil XXX para que continúe con el proyecto.



Con fecha 6 de julio de 2022 (Registro de entrada: 2022-E-RE-XXX), por la mercantil XXX, se ha comunicado la transmisión de licencia urbanística de obras para construir mencionadas 18 viviendas unifamiliares adosadas. Igualmente, por mencionada mercantil, se ha solicitado con fecha 27 de julio de 2022 (Registro de entrada: 2022-E-RE-XXX).

Con respecto a la promoción de 6 adosados de la Calle XXX, por estas dependencias municipales se han personado representantes de algunas sociedades recabando información sobre la situación actual de la Licencia Urbanística de Obras y con el propósito de, en caso de llegar a un acuerdo, finalizar las obras. Por parte de la Alcaldía se ha considerado esperar un tiempo prudencial ya que otros expedientes similares, paralizados debido a la crisis del año 2008 y años posteriores, se han ido resolviendo con diferentes transmisiones, siendo éste el último expediente pendiente de resolución.

Además, por parte de la Arquitecto Municipal, con fecha 5 de octubre de 2022, se ha emitido informe sobre la situación actual de mencionada obra, indicando que la vía pública no se encuentra afectada por la paralización de las obras (Se adjunta informe técnico)”.

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado de su contenido a la parte reclamante con el fin de que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite evacuado mediante la presentación de un escrito de alegaciones, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 25 de mayo de 2023, en el cual se reitera la situación de desamparo ante la ilegalidad urbanística que se está cometiendo.

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, en circunstancias como las que concurren en este caso, solemos reflexionar sobre la importancia de cumplir con los compromisos alcanzados por las Administraciones públicas a partir de la aceptación de las resoluciones dictadas por el Procurador del Común, así como, en todo caso, dar las explicaciones oportunas a los interesados, ya que ello refuerza la confianza y el vínculo entre el ciudadano y su Administración más cercana, en este caso el Ayuntamiento de Villares de la Reina.

Para esta Defensoría, como es evidente, el compromiso contraído por esa entidad local al aceptar nuestra resolución no puede agotarse en sí mismo, sin que ello suponga tomar, posteriormente, las medidas que permitan hacer efectiva la decisión manifestada, ya que, si así fuera, como ha ocurrido en el supuesto presente, los ciudadanos, con razón,



pueden perder absolutamente la confianza en las Administraciones, es decir, en los funcionarios y en los gestores públicos.

En definitiva, ese Ayuntamiento, una vez que ha aceptado la solución que le propusimos, debe implicarse activamente en la resolución del problema planteado, con las consecuencias de todo orden que eso puede suponer.

Esta es, a nuestro juicio, la única forma en que un Ayuntamiento puede desplegar una actividad administrativa conforme a los cánones de la **buena administración**. Este derecho a una buena administración, que hasta el momento y en cuanto afecta al caso objeto de esta queja no está siendo respetado por la Administración responsable, encuentra su fundamento en los principios del artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, como los de buena fe, confianza legítima o responsabilidad por la gestión pública, sin olvidar que en su primer párrafo este precepto dice que *“Las Administraciones Públicas sirven con objetividad los intereses generales y actúan de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la Constitución, a la Ley y al Derecho”*.

En segundo lugar, y respecto a la promoción de 6 adosados en calle XXX, iniciada en el año 2007 y paralizada definitivamente en el 2009, con licencia municipal de obras previamente concedida a la mercantil XXX debemos reiterarle el contenido de los artículos 102 y 103 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en virtud de los cuales los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en la propia licencia, sin perjuicio del régimen de prórrogas aplicable y los supuestos de interrupción previstos reglamentariamente. Incumplidos dichos plazos *“se iniciará expediente de caducidad de la licencia urbanística y de la extinción de sus efectos. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del mismo, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia. Una vez notificada la caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia. En tanto ésta no sea concedida, no se podrán realizar más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado”*.

Respecto a la promoción de 18 adosados en calle XXX iniciada en el año 2007 y paralizada definitivamente en el año 2010, en orden a la regularización de la situación jurídica de la misma, ante la transmisión de licencia urbanística de obras para construir a la mercantil XXX y la nueva solicitud de adaptación de la misma al proyecto con las modificaciones técnicas oportunas para dar cumplimiento a la normativa en vigor del Código Técnico de Edificación (CTE), esa Administración local debe extremar la



diligencia en la tramitación de la misma y en cumplimiento de 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, verificar que la correcta ejecución de las obras ajustada a las determinaciones del proyecto presentado y sea conforme a la normativa urbanística municipal de Villares de la Reina (Salamanca).

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 por parte de esa Corporación que V.I. preside, se adopten las medidas oportunas, en el supuesto de que no se hubiere procedido ya de esta manera, en orden al cumplimiento efectivo de las actuaciones incluidas en nuestra Resolución formulada en el expediente 4169/2020, que fue objeto de aceptación por ese Ayuntamiento, como nos trasladó en su comunicado de 16 de junio de 2021, debiendo esa entidad local garantizar la regularización de la situación jurídica de las promociones de vivienda objeto de la presente queja.

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