



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

Asunto: Obras ilegales / Inactividad municipal / 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 **342/2022**, 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 las presuntas irregularidades cometidas en la ejecución de obras en un inmueble sito en la Travesía XXX de la localidad de XXX (Segovia) y a la inactividad municipal ante las denuncias planteadas al respecto.

Según manifestaciones del autor de la queja, *“las obras efectuadas en la calle Travesía XXX se están ejecutando sin tomar en consideración la normativa urbanística que obliga a retranqueo de la edificación para permitir el libre y correcto acceso a la vivienda del denunciante”*. El reclamante hace hincapié en que dichas obras no respetan *“la distancia mínima para garantizar la debida utilidad de paso de la vía”* y que se están ejecutando sin licencia urbanística o sin respetar las condiciones de la misma, en caso de que dicha licencia hubiera sido tramitada y concedida.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento por D. XXX, en diversas ocasiones, en fechas 6 de octubre, 22 y 29 de diciembre de 2021, mediante escritos de denuncia presentados en el registro general de ese Ayuntamiento, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiere obtenido respuesta expresa por parte de esa Corporación.

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 objeto de controversia: licencia urbanística o declaración responsable de obras, denuncias presentadas, informes técnicos y jurídicos emitidos, 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 (Segovia).

- Interesaba conocer a esta Institución si habían sido objeto de respuesta los escritos presentados por D. XXX, adjuntando en su caso, copia de las mismas, indicando, en caso contrario, las razones de no haber remitido la oportuna contestación al interesado.

En atención a la petición de información practicada en el marco de la tramitación del expediente 343/2022, se recibió comunicación de esa Corporación municipal, adjuntando un informe emitido por el arquitecto asesor, en la cual se hacía constar que:

“les informamos que el promotor de la obra situada en la citada calle, D. XXX con, D.N.I. XXX presentó el 12 de mayo de 2021 una declaración responsable para la realización de una obra en la Calle XXX, (Linda por un lateral con la calle Travesía XXX), siendo Aprobada la Liquidación por ICIO el día 19 de Mayo de 2021; posteriormente ha ido presentando varios anexos incluyendo mejoras en la declaración responsable inicial aprobándose y liquidándose sucesivamente dichas declaraciones responsables.

Tal y como se indica en el informe que se adjunta realizado por el Arquitecto Municipal, D. XXX se ha emitido el informe favorable a la realización de las obras solicitadas a la vez que ha informado sobre la ocupación del espacio público para el aporte del material y el acceso de la maquinaria y del personal empleado”.

En el último escrito aportado al expediente por la parte reclamante, se hace hincapié en que *“el promotor no sólo está realizando obras en la calle XXX, sino también a lo largo de prácticamente la totalidad de la calle Travesía XXX, en varias fincas completamente distintas”, “las obras se han realizado en fincas completamente diferenciadas”.*

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, la cual 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, dado que entre ellas se cita expresamente la disciplina urbanística.

En particular, se deben 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”.*

A la vista de la documentación examinada, parece que las obras objeto de controversia constituyen una actuación sujeta a declaración responsable de obra, y como tal, así ha sido tramitada por los servicios técnicos municipales. Ahora bien, con independencia de que se trate de una actuación sujeta a declaración responsable y no a licencia, por estar incluida dentro de los actos previstos en el artículo 105 bis de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, ello no impide que el promotor deba presentar, además de la declaración responsable, un proyecto o memoria, según los casos, en virtud del artículo 105 quáter de la misma Ley.

Dicho precepto dispone en el apartado 1º que: *“Para legitimar la ejecución de los actos citados en el artículo 105 bis, el promotor presentará la declaración responsable en el Ayuntamiento, acompañada de la siguiente documentación:*

a) Proyecto de obras, cuando sea legalmente exigible; en otro caso bastará una memoria que describa de forma suficiente las características del acto.



b) *Copia de las autorizaciones de otras administraciones que sean legalmente exigibles, en su caso*".

En cualquier caso, debe de tenerse en cuenta que, el artículo 122 bis de la Ley 5/1999, que lleva por rúbrica la "*Protección de la legalidad respecto de actos sujetos a declaración responsable*", establece que "*Todas las referencias contenidas en este capítulo a la licencia urbanística y sus condiciones, se entenderán hechas también a la declaración responsable y su contenido, con los mismos efectos*".

Si bien es cierto que el artículo 98 de la Ley 5/1999, y el artículo 291 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, 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, 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 o declaración de obra 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, entre otras muchas, 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 dilucidar el alcance de las limitaciones a



la propiedad privada reservado a la función jurisdiccional. Ahora bien, a juicio de esta Defensoría, por parte de ese Ayuntamiento de XXX, en cumplimiento de la obligación de protección de la legalidad urbanística municipal debe comprobar, en todo caso, la sujeción de las obras ejecutadas a lo dispuesto en la declaración responsable de obra y al cumplimiento de la normativa urbanística vigente en el municipio y disponer, en su caso, la incoación de los procedimientos de restauración de la legalidad y sancionadores que correspondan, ya que, de conformidad con el artículo 114.1 de la LUCyL, 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, el Ayuntamiento dispondrá la incoación de 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. Se añade en el artículo 343.3 del Decreto 22/2004 que *“Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe resolverlo (...) con independencia de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador”*.

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, se recomienda que, por parte de los servicios técnicos municipales se lleve a cabo una visita de inspección mediante la que se constate el alcance de las obras ejecutadas y se determine su sujeción al régimen de licencia urbanística o, en este caso, declaración responsable de obra y a la normativa urbanística vigente en el momento en que fue otorgada en el municipio de XXX.

Segundo.- A la vista de las conclusiones del informe técnico emitido como consecuencia de la misma, valore si procede la incoación del oportuno expediente de restablecimiento de la legalidad y sancionador por la infracción urbanística que pudiera haberse cometido, teniendo 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



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

independencia de que la actuación hubiera sido objeto de legalización con posterioridad a la ejecución de la obra.

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