



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

Asunto: Obra ilegal tras demolición por ejecución subsidiaria / Disconformidad / 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 **227/2022**, 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 la vivienda sita en la calle XXX, del término XXX y a la pasividad municipal ante la denuncia y solicitud de paralización de las mismas, presentada por un ciudadano.

Según manifestaciones del autor de la queja, dichas obras se han realizado de forma “*totalmente irregular*”, fuera de los límites de su propiedad tras la demolición del inmueble colindante, con referencia catastral XXX, declarado en ruina por esa entidad local y derribado en vía de ejecución subsidiaria.





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 corporación municipal sobre los hechos expuestos en el encabezado del presente escrito.

- Remita copia de cuanta documentación obre en su poder relativa a las obras objeto de la presente controversia, indicando expresamente si las obras ejecutadas en la vivienda sita en la calle XXX, cuentan con licencia urbanística o declaración responsable de obra.

- Interesa conocer a esta Institución si se ha tramitado por esa corporación municipal algún expediente urbanístico, de restauración de la legalidad o sancionador.

A la vista de la información remitida por esa entidad local en respuesta a nuestra solicitud de información, sobre la base de que la licencia urbanística no es el instrumento adecuado para verificar situaciones jurídico-privadas, cuya definición por otra parte no correspondía a esa Administración local, ni a esta Procuraduría, sino en todo caso, a los órganos jurisdiccionales competentes, se procedió al archivo del citado expediente.

Sin embargo, con posterioridad a dicho archivo, el reclamante se puso en contacto con esta Institución solicitando su revisión y a la vista de sus alegaciones se decidió proceder a la reapertura del expediente de queja a los efectos de esclarecer, sin entrar en cuestiones de índole dominical, si las obras se habían ejecutado sin el oportuno título habilitante para ello.

En atención a nuestra petición de ampliación de información, se remitió un informe técnico emitido por el arquitecto de esa Corporación municipal, en el cual se hacía constar que:

“1. La parcela objeto de este informe se sitúa en Suelo Urbano Consolidado zona de Ordenanza XXX, según el planeamiento municipal vigente.

2. Con fecha XXX se ejecutan las obras de Derribo de la edificación sita en la parcela colindante a la mencionada en la solicitud de este informe. Parcela que colinda por el Sur, de Referencia catastral XXX. Las obras las ejecuta de manera subsidiaria el Ayuntamiento por declaración de ruina de la edificación y omisión por parte de la propiedad de su obligación de realizar el derribo.

3. El XXX con las obras de derribo muy avanzadas se observa que la pared medianera colindante con la edificación de la calle XXX queda debilitada estructuralmente y expuesta a la intemperie por carecer de protección exterior al haberse



derribado la edificación colindante, llegándose a verse el interior de la vivienda en algún punto de la medianera tras las obras de demolición realizadas.

4. El XXX presenta solicitud de obras para “ARREGLAR PARED DE LA CASA LINDANTE CON EL EDIFICIO DERRUIDO, UNOS 20 m²” y comienza la obra solicitada al día siguiente dada la urgencia de salvaguardar de la exposición a las inclemencias meteorológicas y estabilizar estructuralmente dicha pared medianera.

5. El XXX se registra escrito de XXX, indicando que “LA OBRA QUE SE ESTÁ REALIZANDO EN LA VIVIENDA SITA EN LA Calle XXX, ESTÁ CAUSANDO DAÑOS A TERCEROS Y ENTENDER QUE, EN EL CASO DE EXISTIR LA LICENCIA DE OBRA, ÉSTA SE ESTÁ EXCEDIENDO, PUESTO QUE LA OBRA SE ESTÁ REALIZANDO FUERA DE LOS LÍMITES DE SU PROPIEDAD, INVADIENDO LA PROPIEDAD DE TERCEROS”. y solicitando “LA PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS QUE SE ESTÁN REALIZANDO EN LA VIVIENDA SITA EN LA XXX, CON CARACTER INMEDIATO”.

6. No pudiéndose conocer los asuntos de delimitación de propiedad por carecer de documentación verídica se le comunica que la colindante ha solicitado el correspondiente permiso de obras.

7. Se revisa la obra que está en ejecución por la solicitante y, tras inspección por mi parte, se emite informe al respecto el XXX donde se expone que: “se observa que se está levantando una pared con bloques de termoarcilla de 24 cms de espesor. El cerramiento que se está ejecutando tiene una altura de planta baja, primera y pical de cubierta, lo que supone que se superen los 6 m de altura media. Dada la entidad del cerramiento que se está ejecutando se solicita la presentación de memoria técnica, firmada por técnico competente y visada por el correspondiente Colegio Profesional, que describa las características de la obra y que justifique la estabilidad del cerramiento que se está ejecutando. Al tratarse de una medianera que queda vista se debe de tratar como si fuese una fachada, recomendado el acabado visto mediante enfoscado acabado en color de la gama de colores blancos o terrosos”.

8. Con fecha XXX se solicita prórroga de 30 días para presentar la documentación requerida debido a la tramitación del visado colegial del documento en cuestión.

9. El XXX se adjunta al expediente municipal la Memoria técnica solicitada junto con certificado colegial, firmada por el Arquitecto Superior XXX del Colegio Oficial de Arquitectos de XXX.

10. La memoria justifica debidamente la estabilidad estructural del muro, señalando que se acabará en los colores de la gama blanca o terrosa para cumplir con la normativa municipal vigente.



11. El día XXX se emite informe favorable por mi parte de las obras descritas en la memoria técnica presentada. Otorgándose licencia municipal de obras en la sesión de Junta de Gobierno de XXX.

12. Tras lo anteriormente expuesto se informa que en lo que este técnico ha podido comprobar y según las fechas de las visitas e informes efectuados por mí la obra se comenzó tras la solicitud de licencia por parte de la interesada, **sin que exista ningún tipo de infracción urbanística**.

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 reiterando la ilegalidad urbanística denunciada y haciendo hincapié en que “la licencia se concede en Abril, con las obras ya finalizadas, incluso creando una licencia ad hoc”, habiendo ampliado el tejado y la edificación al haber construido un muro “que recrece el edificio pues está fuera de este con una gran anchura construido en el terreno del inmueble lindante”.

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:

Como cuestión previa, debemos determinar que en el presente expediente la intervención de esta Procuraduría del Común se va a centrar en la valoración jurídica de la actuación, conforme o no a derecho, de esa Administración local, respecto a la ejecución de la obra con o sin título habilitante para ello, sin entrar en ningún momento en otras consideraciones, como pudieran ser disputas propias de las relaciones de vecindad o cuestiones de derecho civil, las cuales, de existir, deberán ser sustanciadas ante los órganos jurisdiccionales competentes, tras el ejercicio por alguna de las partes en conflicto de las correspondientes acciones reivindicatorias y/o declarativas de dominio.

A la vista de la documentación obrante en el expediente y del propio contenido del informe municipal, remitido en respuesta a nuestra solicitud de información, resultan acreditados los siguientes hechos relevantes a los efectos de adoptar una postura en relación con la problemática planteada:

- Con fecha XXX, se ejecutaron las obras de derribo de una edificación en ruinas sita en la parcela colindante a la que es objeto de queja, quedando la pared medianera, según informe técnico municipal, debilitada estructuralmente y expuesta a la intemperie por carecer de protección exterior.



- El XXX, XXX presentó solicitud de obras para “*arreglar pared de la casa lindante con el edificio derruido, unos 20 m²*” y comenzó la obra solicitada al día siguiente (XXX).

- Tras una visita de inspección de los servicios técnicos municipales, dada la entidad del cerramiento que se estaba ejecutando, se requirió a los promotores la presentación de memoria técnica, firmada por técnico competente y visada por el correspondiente colegio profesional, que describiera las características de la obra y que justificara la estabilidad del cerramiento que se estaba ejecutando.

- El día XXX, se emitió el informe favorable por el arquitecto municipal de las obras descritas en la memoria técnica presentada, otorgándose licencia municipal de obras en la sesión de Junta de Gobierno Local celebrada el XXX.

Pues bien, sin perjuicio de cualquier otra documentación que no conozcamos y de la que pudieran derivarse conclusiones distintas, debemos considerar que la obra ejecutada en la edificación colindante al inmueble objeto de derribo parece que se inició sin disponer de título habilitante para ello, como manifiesta el reclamante, puesto que la licencia urbanística municipal fue concedida mediante acuerdo municipal de XXX.

En este sentido, debemos advertir a esa entidad local que, ninguna duda ofrece 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*”.

Además, son numerosos los pronunciamientos judiciales que directa o indirectamente declaran, en algunos casos con referencia a cuestiones análogas a la aquí



referida, que no sólo la competencia en materia de protección de la legalidad es irrenunciable, sino que el ejercicio de las mismas también lo es y que la apertura del expediente sancionador no tendría carácter discrecional, sino que le viene impuesta directamente por la ley [Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 11 de septiembre de 2008 que “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”; y Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 2 de Albacete, de 10 de diciembre de 2007 que 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”].

Por otro lado, como ya indicamos anteriormente, no se cuestiona por esta Institución que las obras objeto de disconformidad puedan afectar al derecho de propiedad o a cualesquiera otros derechos civiles, que no corresponde ni a esa Administración, en el acto de otorgamiento de la licencia, ni a esta Procuraduría, dilucidar el alcance de las limitaciones a la propiedad privada, función reservada únicamente al orden jurisdiccional competente. Sin embargo, lo anterior no excluye la obligación de la Administración de velar por concretos derechos privados que puedan concurrir, comprobando, en todo caso, la sujeción de las obras ejecutadas a la licencia concedida y al cumplimiento de la normativa urbanística vigente en el municipio, para que dichos intereses no se vean perturbados por la actividad que se desarrolla.

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:**

PRIMERA: En ejercicio de las competencias de protección de la legalidad urbanística que ostenta el municipio respecto a la ejecución de obras en el inmueble sito en la calle XXX, del término municipal de XXX, se recomienda a esa Administración local que valore proceder a la incoación del oportuno expediente sancionador por la infracción urbanística que pueda suponer la ejecución de actos constructivos sin la oportuna habilitación legal, y ello con independencia de que, en su caso, se hubiere procedido posteriormente a su legalización.

SEGUNDA.- 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.

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



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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