



**EXCMO. AYUNTAMIENTO XXX**  
**ILMO. SR. ALCALDE**  
**XXX**  
**(ZAMORA)**

**Asunto: Obra ilegal / Construcción de garaje sin licencia**  
**Trámite: 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 **1815/2023**, referencia a la que rogamos haga mención en posteriores 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 el polígono XXX, parcela XXX, Paraje XXX, con referencia catastral XXX, del término municipal de XXX (Zamora), consistentes en la construcción de un garaje adosado a la valla medianera, según el autor de la queja sin disponer de la preceptiva licencia urbanística o declaración responsable de obra y/o incumpliendo la normativa urbanística municipal.

Dicha problemática fue puesta en conocimiento de esa Corporación municipal, mediante un escrito presentado por un ciudadano, en el mes de abril de 2023, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, se hubieran adoptado medidas al respecto.





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 sobre 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, informes técnicos y/o jurídicos emitidos, denuncias presentadas, actas de inspección, expedientes urbanísticos tramitados, en su caso, -de restauración de la legalidad y sancionadores-, haciendo expresa mención a si dichas obras son conformes a la normativa urbanística vigente en el municipio.

- Interesa conocer a esta Institución si ha sido objeto de respuesta la solicitud de información interesada en el mes de abril por un ciudadano, remitiendo, en su caso, una copia de la misma, o indicando, en caso contrario, los motivos por los que no se ha remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición se remitió un informe por esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 19 de marzo de los corrientes, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente.

Del análisis de la información que obra en estas dependencias, se desprenden los siguientes hechos relevantes a los efectos de adoptar una postura en relación con la problemática planteada:

- El XXX de abril de 2023 se presentó en el registro de ese Ayuntamiento un escrito de denuncia relativo a las presuntas irregularidades cometidas en la ejecución de obras en el polígono XXX, parcela XXX, Paraje XXX, con referencia catastral XXX, sita en calle XXX, del término municipal de XXX (Zamora), consistentes en la construcción de un garaje adosado a la valla medianera.

- El Ayuntamiento de XXX manifiesta que, en cuanto tuvo constancia de la denuncia, mediante Resolución de Alcaldía de XXX de 2023, notificó al propietario de dicha parcela un requerimiento para la presentación de cuanta documentación fuere necesaria para la obtención de la preceptiva licencia urbanística, comunicándoselo, asimismo, al denunciante (Expediente XXX/2023).

- Con fecha XXX de 2023, se presentó en el Ayuntamiento de XXX el Proyecto de *“Expediente de legalización de edificación para XXX. Pol. XXX parcela XXX (Zamora)”*.



- Habiendo solicitado ese Ayuntamiento al Servicio de Asistencia a Municipios de la Diputación de Zamora asesoramiento urbanístico para la concesión de la licencia urbanística respecto del expediente de legalización del almacén-trastero que es objeto de queja, dicho informe es evacuado el XXX de 2023, en el cual se concluye lo siguiente:

*“Se ha realizado la construcción de un almacén-trastero sin estar amparado por licencia urbanística. Se desconoce en este sentido por el técnico que suscribe si el Ayuntamiento ha iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad.*

*La parcela carece de acceso público por vía pública, por lo que carece de la condición de solar, lo que negaría el derecho al propietario de poder construir sobre la misma.*

*La parcela se encuentra incluida en su totalidad dentro de ámbito de una actuación aislada de urbanización, donde está prevista una calle de nueva apertura de 8 m. de anchura, siendo un deber de cesión del propietario los terrenos coincidentes con la misma. En este sentido la construcción se habría ejecutado prácticamente en su totalidad en los terrenos reservados para la citada vía pública”.*

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:

Al efecto de poder argumentar la presente resolución, 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”.*

Pues bien, sin perjuicio de cualquier otra documentación que no conozcamos y de la que pudieran derivarse conclusiones distintas, han resultado acreditadas las irregularidades puestas de manifiesto por la parte reclamante, pues el arquitecto técnico del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Zamora concluye en su informe que la construcción del almacén-trastero que es objeto de queja no se encuentra amparada por una licencia urbanística, además de ser incompatible con el planeamiento urbanístico del municipio de XXX, al encontrarse la parcela XXX incluida en el ámbito de la Actuación Aislada de Urbanización XXX, que proyecta la apertura de una nueva vía pública de 8 m. de anchura, coincidente con el emplazamiento de la edificación a legalizar.

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, máxime en este caso dado que ni siquiera fue solicitada la licencia.

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.

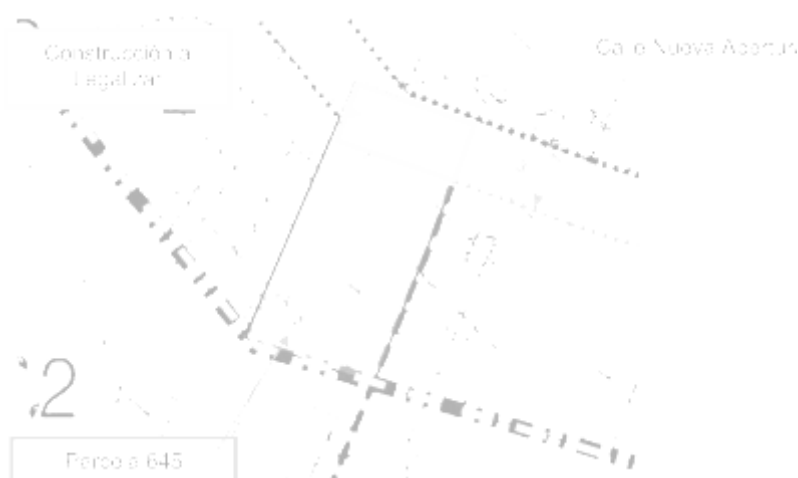
Se añade en el artículo 343.3 del Decreto 22/2004 que *“Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe resolverlo (...) con independencia de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador”.*

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” ].

En otro orden de cosas, hemos examinado la referencia catastral de la parcela objeto de queja en la sede electrónica de catastro y comprobado que, efectivamente, se ubica en suelo urbano consolidado, siendo de aplicación la ordenanza municipal correspondiente a la zona 2. No cuenta con la condición de solar al no disponer de acceso desde la vía pública y carecer de los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, pavimentación y alumbrado como exige el artículo 24 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. La parcela se incluye en la Actuación Aislada de Urbanización que proyecta una nueva calle de 8 m. de anchura, precisamente, donde se ha construido el controvertido almacén.



Es evidente que la sujeción del uso y de la construcción de los terrenos a las determinaciones del planeamiento urbanístico constituye uno de los principios fundamentales del derecho urbanístico.

Asimismo, ninguna duda surge en torno al deber de los propietarios de suelo urbano consolidado de ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, como así establece el artículo 20.a) de la Ley 5/1999 y el artículo 41.1.b) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento



de Urbanismo de Castilla y León, teniendo el propietario derecho al aprovechamiento real sobre la superficie bruta resultante de su parcela.

Conviene recordar en este punto que, en virtud del artículo 62 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el planeamiento urbanístico será vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento; siendo nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieran en el planeamiento urbanístico, así como las que se concedieran con independencia del mismo, en lo relativo a las materias reguladas en esta Ley.

Asimismo, el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, dispone en su artículo 15 que el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, el deber de dedicarlos a los usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística, debiendo los poderes públicos velar por el cumplimiento del citado deber para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y un desarrollo territorial sostenible.

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 ese municipio, en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, respecto a la ejecución de obras en el polígono XXX, parcela XXX, Paraje XXX, del término municipal de XXX (Zamora), se recomienda a esa Administración local que valore la procedencia de incoar los oportunos expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística y sancionador de la infracción que suponga la ejecución de actos constructivos sin la preceptiva licencia urbanística e incompatibles con el planeamiento urbanístico municipal.

**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.

**TERCERA:** Que se tenga en cuenta, también, que los propietarios en suelo urbano consolidado tienen el deber de entregar al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones reservados para dotaciones urbanísticas públicas conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y en estos términos debe informar a los propietarios de la parcela objeto de la presente queja.



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

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