



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX**  
**ILMO. SR. ALCALDE**  
**XXX**  
**(BURGOS)**

**Asunto: Obras ilegales**

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 **224/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja eran las presuntas irregularidades cometidas en la ejecución de obras en el inmueble sito en la plaza XXX, de la localidad de XXX (Burgos), consistentes en la apertura de hueco existente en la fachada, sin respetar las condiciones de la declaración responsable de obra o memoria técnica presentada ante ese Ayuntamiento, ni las impuestas por la Comisión Territorial de Cultura de Burgos, habiéndose producido graves desperfectos en las viviendas y local del inmueble referenciado.



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.

En atención a dicha petición se recibió una comunicación de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 2 de julio de 2024, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, de cuyo análisis se desprenden los siguientes antecedentes que a continuación se resumen:

- Con fecha XXX de agosto de 2020, se presentó una declaración responsable de obras para la limpieza y saneado con placa de hormigón en sótano y reforma de moquetas de puerta principal del inmueble sito en plaza XXX, de la localidad de XXX (Burgos), aportando memoria valorada suscrita por arquitecto técnico e ingeniero de edificación. Expediente XXX/20 de declaración responsable de obra.

- Dado que el edificio se encuentra dentro del Plan Especial de Protección del Conjunto histórico de XXX, las modificaciones de huecos y composiciones de fachada fueron informadas, previamente, por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Burgos, cuya ponencia técnica en la sesión celebrada el XXX de enero de 2021, autorizó las actuaciones, con las siguientes prescripciones:

*“Ambas puertas deberán ser de madera o con panel exterior de madera aunque el material interior sea panel sándwich.*

*Se autoriza la demolición del tabique interior siempre y cuando se asegure que no se trata de un muro de carga”.*

- Con fecha XXX de mayo de 2024 se realizó una visita de inspección por el arquitecto asesor de ese Ayuntamiento, emitiendo un informe técnico de XXX de junio de 2024, en el cual se deja constancia de la necesidad de completar las obras de panelado de la puerta, esto se refiere a *“finalizar las obras pendientes de acuerdo con la normativa urbanística aplicable”* conforme a las especificaciones técnicas y estéticas establecidas por la Comisión de Patrimonio.

En dicho informe se concluye que ese Ayuntamiento debe velar por el cumplimiento de la normativa urbanística, estableciendo el procedimiento para llevar a cabo la restauración de la legalidad.

- En la respuesta remitida a nuestra solicitud de información, ese Ayuntamiento pone de manifiesto, a la vista del informe emitido tras la visita de inspección, que *“se procederá*



*a enviar requerimiento en tal sentido al interesado, con carácter previo a la incoación de un procedimiento de restauración de legalidad urbanística por infracción LEVE”.*

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, 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, como ha ocurrido en el presente supuesto, el Ayuntamiento dispondrá la incoación de un procedimiento de restauración de la legalidad y sancionador de la infracción urbanística.

En esta misma línea, el artículo 344 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 urbanística pero no se ajuste a las condiciones establecidas en la misma, debe procederse según lo previsto en los apartados 1 y 2 del artículo anterior, es decir, 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 344 del Decreto 22/2004 que *“Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe, con independencia de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador, requerir a los responsables citados en el apartado 2 del artículo anterior, para que se ajusten a las condiciones establecidas en la licencia u orden de ejecución, dentro del plazo que se señale. Si transcurrido dicho plazo no se ha cumplido lo ordenado, debe procederse conforme al artículo 341.5.a)”*. El plazo para cumplir dicha resolución debe ser como mínimo de 3 meses y como máximo de 12.

Todo lo anteriormente indicado con independencia de que la obra objeto de controversia constituya una actuación sujeta a licencia urbanística o a declaración responsable de obra 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, pues 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”*.

Finalmente, debemos insistir que la intervención administrativa y la adopción de medidas de restauración del orden urbanístico infringido es una competencia irrenunciable, de ejercicio inexcusable y las dilaciones indebidas en la tramitación de procedimientos de restablecimiento de la legalidad y/o sancionadores de la infracción urbanística no son irrelevantes y pueden provocar su caducidad y la prescripción de la infracción, lo que puede redundar en beneficio de los infractores de las normas y en detrimento del propio municipio y sus vecinos.

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: Que 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 las obras controvertidas en el inmueble sito en la plaza XXX, de la localidad de XXX (Burgos), se recomienda a esa Administración local que proceda incoar sin demora los oportunos expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística y sancionador de la infracción que pueda suponer la ejecución de actos constructivos sin ajustarse a las determinaciones**



establecidas en la preceptiva licencia o declaración responsable de obra 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:** Todo ello sin perjuicio de que, en su caso, el titular del inmueble que presuntamente ha sido dañado como consecuencia de la ejecución de las obras objeto del presente expediente, pueda exigir por los cauces previstos legalmente la eliminación de los daños o su resarcimiento económico frente a quien los hubiera causado.

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