



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

**Asunto: Presuntas 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 **311/2024**, 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 un inmueble del término municipal de XXX (Burgos) y la inactividad de ese Ayuntamiento ante las denuncias presentadas por los ciudadanos.

Según manifestaciones del autor de la queja, en el inmueble emplazado en la travesía XXX, de XXX, se ejecutaron obras consistentes en la demolición de la cubierta y paredes de adobe, acondicionamiento de la fachada y retejado del edificio, presuntamente sin licencia urbanística municipal. Habiendo sido requerida su paralización por parte de esa entidad local, el reclamante afirma que las obras continuaron, con los consiguientes perjuicios a los colindantes.

Concluye el reclamante que los incumplimientos urbanísticos referidos son perfectamente conocidos por ese Ayuntamiento de XXX, ante el que se han presentado diversos escritos de denuncia, sin que hasta el momento se hubieren adoptado por esa entidad local las medidas oportunas y de restablecimiento de la legalidad urbanística alterada, razón por la que fue solicitada la mediación de esta Defensoría.

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/o jurídicos emitidos al respecto, expedientes urbanísticos



tramitados -de restauración de la legalidad y sancionadores etc.- indicando expresamente si las citadas obras se ajustan a las licencias de obras y proyectos presentados y a las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes en XXX (Burgos).

En atención a dicha petición se remitió una comunicación por esa Corporación municipal, en la cual se ponía de manifiesto que tras la visita de inspección girada por los servicios técnicos del Ayuntamiento, en el informe municipal emitido el XXX de 2022, se constató la realización de obras sin licencia y se ordenó su paralización. Posteriormente, fue solicitada por el promotor una nueva licencia de obra menor. Respecto a los supuestos perjuicios causados al colindante, ese Ayuntamiento alude a que las posibles reclamaciones civiles entre particulares no son de su competencia.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, procede realizar las siguientes consideraciones:

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, citando expresamente entre ellas las facultades relativas a 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”.*

Pues bien, a la vista de la documentación obrante en el expediente, debemos señalar que parecen resultar acreditadas las irregularidades puestas de manifiesto por la parte reclamante, constando en el informe municipal emitido el XXX de 2022: *“la realización de obras sin licencia”*, habiendo procedido, en consecuencia, a su paralización.

De conformidad con el artículo 113 de la Ley 5/1999, que lleva por rúbrica “Protección de la legalidad frente a actos en ejecución”, y del artículo 341 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de



Castilla y León, relativo a los “Actos en ejecución sin licencia urbanística”, cuando se esté ejecutando algún acto que requiera licencia urbanística o declaración responsable de obra, sin que haya sido otorgada, o bien sin respetar las condiciones de la misma, el Ayuntamiento dispondrá:

a) La paralización de los actos en ejecución, con carácter inmediatamente ejecutivo.

b) La incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad.

Además, la paralización obliga al promotor a retirar, antes de cinco días, los materiales y maquinaria y al Ayuntamiento, tanto si el promotor no procede a la retirada, como si no paraliza los trabajos, como afirma el reclamante que ha sucedido, a adoptar las siguientes medidas:

a) Precintado del recinto de las obras, y en especial, de su acceso.

b) Retirada de los materiales y de la maquinaria que se consideren necesarios a costa del promotor.

c) Orden de corte de suministro a las entidades prestadoras de los servicios de suministro de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones.

Por lo tanto, ese Ayuntamiento al haber constatado que concurrían los presupuestos para la aplicación de los artículos 113 de la LUCyL y 341 del RUCyL, dispuso la paralización de las obras, pero ante su incumplimiento, debería haber adoptado, con carácter inmediato, las medidas cautelares a que se refieren dichos preceptos, con el fin de hacer menos gravosa una eventual demolición posterior.

Por otro lado, 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, 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 este sentido, 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 la misma también lo es y que la apertura del expediente sancionador no tendría carácter discrecional, sino que le viene impuesta directamente por la ley.

En el supuesto concreto que nos ocupa, sin perjuicio de la existencia de cualquier otra documentación de lo que no disponemos y de la que pudieran derivarse conclusiones distintas, al procedimiento de restauración de la legalidad urbanística del inmueble afectado, que esta Procuraduría deduce haberse tramitado al informar esa entidad local que se había solicitado una nueva licencia de obra, no le ha seguido la incoación por ese Ayuntamiento de XXX, del preceptivo expediente sancionador ya que, conforme a la normativa urbanística citada, la legalización de las actuaciones irregulares no exime, en ningún caso, del cumplimiento de la sanción que corresponda, al igual que el cumplimiento de la sanción impuesta en el expediente sancionador, en ningún caso, restaura la legalidad urbanística alterada.

En definitiva, debemos concluir 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 el 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 la presente y en actuaciones sucesivas de esa Corporación, cuando esté en ejecución un acto de uso del suelo que no se halle amparado, total o parcialmente, por la correspondiente licencia o declaración responsable de obra y tenga conocimiento de ello, en su caso, a partir de alguna denuncia o bien en ejercicio de la función de inspección, con el fin de hacer menos gravosa una eventual demolición posterior, se disponga con carácter inmediato la paralización de las obras, y, en su caso, la adopción de las medidas cautelares a que se refiere el artículo 113 de la Ley 5/1999, y el artículo 341 del Decreto 22/2004.



**SEGUNDA:** Que en ejercicio de las competencias de protección de la legalidad urbanística que ostenta ese municipio, respecto a la ejecución de las obras controvertidas en el inmueble sito en la travesía XXX, de XXX, en el término municipal de XXX (Burgos), se recomienda a esa Administración local que proceda sin demora a incoar el expediente sancionador por la infracción urbanística que pueda suponer la ejecución de actos de uso del suelo sin la oportuna habilitación legal, y ello con independencia de que, en su caso, se hubiere procedido posteriormente a su legalización.

**TERCERA:** 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.

**CUARTA:** Todo ello sin perjuicio de que, en su caso, los titulares de los inmuebles colindantes que presuntamente han resultado dañados como consecuencia de la ejecución de las obras objeto del presente expediente, puedan 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