



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

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 **313/2024**, 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 el inmueble emplazado en la calle XXX, de XXX, en el 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, el XXX de enero de 2024 en dicho inmueble dieron comienzo unas obras para las que se habría solicitado licencia para acondicionar suelo, paredes, ventanas y retejar, con un presupuesto de ejecución de 600 €, a juicio del reclamante muy inferior a la realidad, estando el inmueble prácticamente en ruinas.



Concluye el reclamante que el incumplimiento urbanístico referido es conocido por ese Ayuntamiento de XXX, ante el que se ha presentado un escrito de denuncia, sin que se hubieren adoptado por esa entidad local las medidas oportunas 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 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, 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, respecto a las obras denunciadas, fue solicitada licencia de obras con fecha XXX de febrero de 2024 y que habiéndose emitido informe técnico desfavorable, notificado al promotor, a la fecha de remisión de la información municipal, no existe “ninguna actividad”.

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

En primer lugar, debemos comenzar señalando que, analizadas las circunstancias que concurren en el presente supuesto, las obras en el inmueble emplazado en la calle XXX, en XXX, se encuentran suspendidas, pero según afirma el reclamante fueron iniciadas el XXX de enero de 2024 y hasta el XXX de febrero de 2024 no fue solicitada la preceptiva licencia urbanística, respecto a la cual los servicios técnicos municipales emitieron un informe desfavorable.

En materia de urbanismo resulta incuestionable la competencia municipal, 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”.*

Pues bien, 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.

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, no consta la apertura de expediente sancionador alguno ni de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida. Desde entonces ha transcurrido un tiempo más que suficiente para que esa entidad local ejerciera sus competencias de protección de la legalidad urbanística, sin que se justifiquen las razones de dicho retraso.

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 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: Se recuerda a esa Corporación municipal que V.I. preside, con carácter general, que debe ejercer las competencias municipales en materia de disciplina urbanística y velar por el cumplimiento de la legalidad urbanística con la mayor celeridad posible.

SEGUNDA: Respecto a la ejecución de las obras en el inmueble emplazado en la calle XXX, de XXX, en el término municipal de XXX (Burgos), se recomienda a esa Administración local que valore la procedencia de incoar los oportunos expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística y sancionador, por la posible infracción que pueda suponer la ejecución de un acto constructivo sin la oportuna habilitación legal en términos de licencia o declaración responsable.

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.

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

NOTA IMPORTANTE: No será necesario que nos envíen su respuesta por correo postal si la registran al Procurador del Común (DIR3 I00000423, CIF Q9750006J) y tienen activados los avisos por correo electrónico (procurador@procuradordelcomun.es) o el envío de comunicaciones/notificaciones a la Dirección Electrónica Habilitada única (DEHú), o bien si la registran directamente en nuestra sede electrónica (pccyl.sedelectronica.es). Les solicitamos, por otra parte, que no la envíen al representante (persona que haya presentado este escrito en su sede electrónica).