



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX**  
**ILMO. SR. ALCALDE**

**Asunto: Protección de la legalidad urbanística / Obra ilegal**

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 **1869/2023**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión a las presuntas irregularidades cometidas en la ejecución de obras en el inmueble sito en calle XXX, con referencia catastral XXX, en la localidad de XXX (León).

Según manifestaciones del autor de la queja, *“Desde el Ayuntamiento de XXX y/o desde sus Servicios Técnicos Municipales se pretenden ocultar, pasar por alto o minimizar diversas irregularidades relativas a las obras ejecutadas”*. Afirma el reclamante que, a la vista de la documentación obrante en el expediente, se han puesto de manifiesto la ejecución de obras fuera de la licencia de obra concedida, la construcción de un cenador previamente a la presentación de la declaración responsable de obra y el incremento de la edificabilidad de la vivienda con la integración de las terrazas, sin que dicha actuación estuviera recogida en la documentación técnica aportada.

Dicha problemática había sido puesta en conocimiento de esa Corporación municipal, mediante la presentación de diversos escritos solicitando la adopción de las medidas oportunas en orden al restablecimiento de la legalidad urbanística y el inicio de los procedimientos correspondientes, el último el XXX de octubre de 2023, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, los interesados hubieren obtenido respuesta alguna.

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.

- Interesaba conocer a esta Institución si había sido objeto de respuesta el último escrito presentado, el XXX de octubre de 2023, remitiendo, en su caso, una copia de la misma, o indicando, en caso contrario, los motivos por los que no se hubiera remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición se remitió un informe por esa Corporación municipal, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, entre ellos un informe emitido por los servicios técnicos municipales el XXX de mayo de 2023, en el cual se pone de manifiesto que *“realizadas las visitas a dicho inmueble y emitidos los informes correspondientes a lo observado in situ conforme a las distintas solicitudes de Declaraciones Responsables para ejecución de varias unidades de obra de carácter menor, se considera que no procede la apertura y tramitación de expediente de restauración de la legalidad urbanística”*.

Concluye esa entidad local indicando que no ha quedado acreditado que existan infracciones urbanísticas, como así se ha informado a una persona en diversas ocasiones que ha requerido información al Ayuntamiento. Con todo, a pesar de haberle remitido toda la documentación solicitada e indicarle que no existen elementos de juicio para imputar a nadie la comisión de una infracción urbanística, ya que *“para poder ejercer la potestad sancionadora tendrá que haberse producido previamente una infracción urbanística, que salvo error u omisión no se ha dado en este caso”*, esa persona persiste en su actitud.

Recibido el citado informe, se acordó darle traslado de su contenido a la parte que ha promovido, mediante la presentación de una queja, el presente expediente para que presentara todas las alegaciones que considerara pertinentes en respaldo de la postura que había venido manteniendo ante esta Defensoría, trámite evacuado remitiendo un escrito de alegaciones en el cual se reiteran, con firmeza, las ilegalidades urbanísticas denunciadas en el escrito de queja.

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones:

En primer lugar, es necesario advertir que en el presente expediente nos encontramos ante dos versiones parcialmente contrapuestas sobre los hechos y la manera de producirse, siendo ciertamente difícil para esta Procuraduría, a la vista de la documentación obrante en el expediente, comprobar la veracidad de las mismas y determinar cuál de ellas se ajusta en mayor medida a la realidad. Nuestra intervención, a



efectos de poder argumentar la presente resolución, se limitará, como no puede ser de otra manera, a analizar únicamente la actuación de ese Ayuntamiento en relación con el cumplimiento de la normativa vigente, sin entrar en ningún momento en otras consideraciones, como pudieran ser cuestiones de derecho civil o disputas propias de las relaciones de vecindad, las cuales, de existir, deberán ser sustanciadas ante los órganos jurisdiccionales competentes. Asimismo, sobre las cuestiones de acceso a la información pública, sobre las que ese Ayuntamiento insiste haber dado cumplida cuenta, debemos remitirnos a la Resolución formulada en su día por la Comisión de Transparencia de Castilla y León, en el marco de la tramitación del expediente XXX/2022.

Pues bien, debemos comenzar señalando que, desde un punto de vista material, 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.*

*2. Cuando el Ayuntamiento no pueda ejercer dichas competencias, la Diputación Provincial podrá ejercerlas directamente, o bien aportar los medios técnicos y económicos necesarios”.*

En el presente expediente, sin perjuicio de cualquier otra documentación que no conozcamos y de la que pudieran derivarse conclusiones distintas, los servicios técnicos municipales han realizado visitas de inspección, habiéndose limitado esa entidad local a manifestar que *“la ejecución de las obras solicitadas se ajustan a la declaración responsable al respecto”*; siendo las mismas las siguientes: declaración responsable de fecha XXX de enero de 2021 (Expte. XXX/2021), declaración responsable de XXX de abril de 2021 (Expte. XXX/2021) y de fecha XXX de enero de 2022 (Expte. XXX/2022). Sin embargo, debemos tener en consideración las alegaciones formuladas por el interesado, quien insiste y fundamenta que algunas de las obras ejecutadas no están amparadas en las declaraciones responsables presentadas, como el solado e



impermeabilización de la terraza, la ejecución de un cenador o la controvertida incorporación a la vivienda de las terrazas de planta primera y baja. Respecto a esta última cuestión, ese Ayuntamiento manifiesta que la incorporación de la superficie de las terrazas a la vivienda, *“es una práctica habitual en cualquier municipio, y no se requiere al ciudadano la justificación de la ampliación de la superficie útil y construida de cada una de las viviendas, ya que la superficie a incorporar, no es sustancial”*, afirmación que no puede ser compartida por esta Procuraduría a la vista de las fotografías obrantes en el expediente y de la normativa urbanística relativa a los actos sujetos a licencia o declaración responsable [artículo 97 y 105. bis de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León].



En este sentido, debemos advertir a esa entidad local, aunque bien lo conozca, 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”*.

En esta línea, destacar que 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.

Todo lo anteriormente indicado con independencia de que las obras objeto de controversia constituyan 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”*.

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 controvertidas en el inmueble sito en la calle XXX, del término municipal de XXX (León), se recomienda a esa Administración local que valore proceder a la incoación del oportuno expediente de restablecimiento de la legalidad y 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.

**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, con



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

**independencia de que, en su caso, se hubiere procedido posteriormente a su legalización.**

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