



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Obra realizada en pared medianera / Falta de contestación a escrito
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 **1253/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión a la demora y falta de respuesta expresa a una solicitud de información urbanística relativa a las obras ejecutadas en la finca sita en travesía XXX, del término municipal de XXX (Ávila).

Según manifestaciones del autor de la queja, en la citada finca se ha derribado un muro medianero y construido uno nuevo, habiendo dirigido el interesado a esa entidad local, el XXX de 2024, una solicitud de información, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, se hubiera 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 la problemática que constituye el objeto de queja.

En atención a dicha petición se remitió un informe por esa Corporación municipal, adjuntando diversa documentación, en el cual se hacía constar que solicitado a la Diputación provincial de Ávila un informe urbanístico, previo a la concesión de la licencia de las obras para la construcción de una vivienda unifamiliar, fue informado favorablemente, por lo que el Ayuntamiento concedió la licencia para la realización de dicha obra. La situación del muro medianero de los dos propietarios afectados es considerada por esa entidad local *“un asunto particular de dos vecinos particulares y son ellos quienes deben llegar a un acuerdo en sus términos de rehabilitación o de construcción nueva, el Ayuntamiento, no debe interferir en las decisiones de los particulares, para eso también está la vía judicial”*.

A la vista de la información obrante en el expediente, procedemos a formular las siguientes consideraciones para fundamentar jurídicamente el contenido de la presente Resolución:

Para analizar el objeto de la presente queja, debemos comenzar señalando que resulta incuestionable la competencia municipal en materia de urbanismo, cuya protección 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, entre las que se cita expresamente la disciplina urbanística.

Asimismo, se deben 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”.*

Por otro lado, debemos advertir que, si bien es cierto que el artículo 98 de la Ley 5/1999, y el artículo 291 del Decreto 22/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establecen que las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o a suelos patrimoniales, esta regla general no excluye la obligación de la Administración otorgante de la licencia de velar por concretos derechos privados que puedan concurrir, observando y haciendo aplicación de las prescripciones de los planes de ordenación urbana y de las ordenanzas municipales, para que dichos intereses no se vean perturbados por la actividad que se pretende desarrollar.

Además, la citada cláusula “salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros” implica una delimitación negativa del ámbito de eficacia de la licencia ya que excluye la posibilidad de que la misma pueda modificar el derecho de propiedad y de cualesquiera otros derechos civiles. En otras palabras, el presunto infractor no puede ampararse en una licencia, cuyo único alcance consiste en poner de manifiesto la inexistencia de obstáculos administrativos a la realización de las obras (otorgada precisamente dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros) para imponer una carga a la propiedad contigua cuyo titular, en consecuencia, puede acudir a los tribunales civiles para que estos “impidan” las citadas obras y ello con independencia de que las mismas cuenten con licencia obtenida al amparo de las normas urbanísticas (STS de 18 de julio de 1997 y STS de 21 de octubre de 2008).



La Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2008 se refiere a esta cuestión cuando afirma *“sin que pueda escudarse el infractor en una autorización o licencia municipal, otorgada precisamente dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, por lo tanto con el estricto alcance de expresar la inexistencia de obstáculos administrativos a la realización de la obra, pero sin pretender la imposición de una carga a la propiedad contigua, carente de toda base en preceptos de índole civil”*.

En definitiva, no se cuestiona por esta Institución que las obras objeto de disconformidad puedan afectar al derecho de propiedad o a cualesquiera otros derechos civiles y que no corresponde a la Administración, en el acto de otorgamiento de la licencia, dilucidar el alcance de las limitaciones a la propiedad privada que se halla reservado a la función jurisdiccional. Ahora bien, a juicio de esta Defensoría, ese Ayuntamiento, en cumplimiento de la obligación de protección de la legalidad urbanística, debe comprobar, en todo caso, la sujeción de las obras ejecutadas a la licencia concedida y al cumplimiento de la normativa urbanística vigente en el municipio en el momento en que fue otorgada y disponer, en caso de transgresión, la incoación del procedimiento de restauración de la legalidad y sancionador que correspondan.

Como V.I. refiere en el informe remitido, ha sido la Diputación Provincial de Ávila la que ha emitido el informe urbanístico e inspecciona las obras cuando se necesita, ante la falta de un técnico municipal competente en la materia, conforme prevé el artículo 366 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, referido a los supuestos de intervención de las Diputaciones Provinciales ante la imposibilidad municipal de ejercer las competencias urbanísticas, en particular las referidas a la protección de la legalidad:

“1. Cuando el Ayuntamiento no disponga de la capacidad económica y técnica para ejercer las competencias de protección de la legalidad urbanística, podrá encomendar a la Diputación Provincial la tramitación de los procedimientos administrativos y la realización de actividades materiales y de gestión, o bien podrá solicitar a la Diputación Provincial la aportación de los medios necesarios para el ejercicio de las competencias municipales, mediante cualquiera de las formas de colaboración previstas en la legislación de régimen local.

2. Asimismo, si el Municipio no pudiera ejercer las competencias de protección y restauración de la legalidad por incapacidad o insuficiencia de medios, la Diputación Provincial podrá prestar la asistencia, a solicitud del municipio, y asumir su ejercicio determinando las potestades inherentes al mismo, todo ello sin perjuicio de que pueda poner los hechos en conocimiento del Servicio Territorial de Fomento para el ejercicio de las competencias propias de la Administración de la Comunidad Autónoma”.

Respecto a la demora y falta de respuesta expresa en que parece haber incurrido ese Ayuntamiento a la solicitud de información relativa a las obras objeto de queja, debemos recordar que el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, proclama la



obligación que tienen las Administraciones públicas de dar respuesta expresa a cuantas solicitudes formulen los administrados. Así, dispone el apartado 1º del citado precepto que: *“La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación”*.

Asimismo, conviene referirse al Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF), para destacar que su artículo 231.1 establece que las solicitudes que dirijan los vecinos a cualquier órgano del Ayuntamiento, en petición de aclaraciones o actuaciones municipales, se cursarán necesariamente por escrito y serán contestadas en los términos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo: *“Las solicitudes que dirijan los vecinos a cualquier órgano del Ayuntamiento en petición de aclaraciones o actuaciones municipales, se cursarán necesariamente por escrito, y serán contestadas en los términos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo”*.

Como V.I. conoce, las obligaciones que derivan del derecho de la ciudadanía a una buena administración se concretan en la obligación de dar respuesta a las solicitudes que se formulen por los administrados, sin perjuicio del contenido material y fundamentación jurídica que pudiera tener esa contestación formal.

Este derecho a la buena administración, configurado actualmente desde una perspectiva subjetiva como un derecho fundamental del ciudadano y no solo como un deber de actuación de la Administración frente a los ciudadanos, ha sido objeto de análisis en las XXXVII Jornadas de Coordinación de Defensorías del Pueblo, celebradas en mes de octubre de 2024, en las que fue aprobado un Decálogo por el Defensor del Pueblo y los Defensores Autonómicos, en el cual, entre otros aspectos, se destacaba que la falta de respuesta y la inacción administrativa son incompatibles con la buena administración.

En consecuencia, ésta es, a nuestro juicio, la única forma en que ese Ayuntamiento debe desplegar una actividad administrativa conforme a los cánones de la buena administración, lo cual hasta el momento y en cuanto afecta al caso objeto de esta queja no está siendo atendido por la Administración responsable.

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 en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, respecto a la ejecución de obras de construcción de una vivienda unifamiliar en la finca sita en travesía XXX, del término municipal de XXX (Ávila) y derribo de un muro medianero, valore la oportunidad de que por los servicios técnicos municipales se lleve a cabo una visita de inspección o, en su caso, se



solicite auxilio a la Diputación Provincial de Ávila, mediante la que se constate el alcance de las obras ejecutadas y se determine su sujeción a la licencia urbanística concedida y a la normativa urbanística vigente en el municipio, en el momento en que fue otorgada.

SEGUNDA.- A la vista de las conclusiones del informe técnico que se emita, valore si procede la incoación del oportuno expediente de restablecimiento de la legalidad y sancionador por la infracción urbanística que pudiera haberse cometido, teniendo 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 proceda a dar respuesta formal, en el supuesto de que no se hubiere actuado ya en este sentido, a la solicitud de información presentada ante ese Ayuntamiento el XXX de 2024, al objeto de cumplir con las exigencias de la normativa reguladora del procedimiento administrativo que deben guiar su actuación en sus relaciones con los ciudadanos.

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 I0000423, 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).