



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

**Asunto: Denuncia incumplimiento de la normativa urbanística / Inactividad municipal**

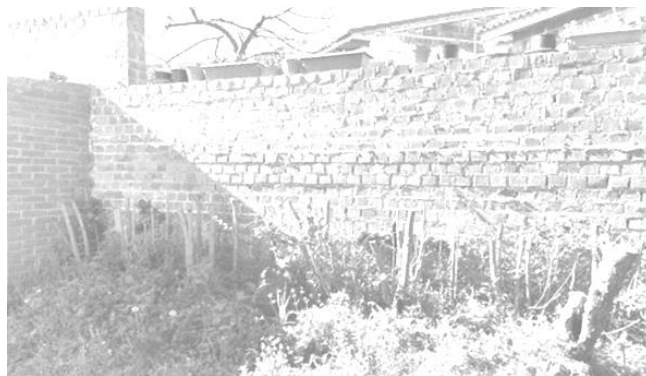
Ilmo. Sr.:

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 **691/2024**, referencia a la que rogamos haga mención en posteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hace alusión a las presuntas irregularidades cometidas en la ejecución de obras en la parcela sita en calle XXX, con referencia catastral XXX, de la localidad de Navaluenga (Ávila), consistentes en la construcción de un vallado/cercado con un muro opaco de ladrillo de 2,60 metros de altura.

Según manifestaciones del autor de la queja, dicha construcción es “*contraria a la legalidad*”, incumpliendo las Normas Urbanísticas Municipales (publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila, número 220, de 21 de noviembre de 2003).

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento mediante diversos correos electrónicos y un escrito de denuncia presentado el XXX de 2022, solicitando a esa entidad local una inspección urbanística y el restablecimiento de la legalidad, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría se hubiere obtenido respuesta ni realizado actuación alguna para solucionar la problemática suscitada.





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 de información se recibió una comunicación de esa Corporación municipal, adjuntando diversa documentación: la licencia de obra mayor para ejecución de vivienda unifamiliar (expediente XXX), la declaración responsable de primera ocupación y certificado final de obra de XXX de 2022, las denuncias presentadas, un informe técnico de la arquitecta encargada de la ejecución y dirección de la obra y un informe urbanístico municipal núm. XXX, en el cual se concluye que:

- Existe una vivienda unifamiliar aislada y vallado perimetral.

- El vallado en el lindero posterior está construido con ladrillo sin revestir, que no guarda la estética del lugar y el ornato público en cuanto a la protección paisajística y escena urbana como exige la normativa urbanística municipal, por lo que deberá revestirse de un acabado similar a la fachada de la vivienda.

- La altura de dicho vallado no sobrepasa los 2 metros con respecto a la cota de la parcela, tomando como referencia la rasante natural de la parcela según la arquitecta encargada de la ejecución y dirección de la obra.

A la vista de lo informado, así como de la restante documentación que obra en poder de esta Institución, 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 poniendo de manifiesto que, en el presente expediente, parece que subyace una disparidad de criterio sobre el cerramiento de la parcela sita en calle XXX, de Navaluenga, en concreto, sobre su altura y la referencia a la cota de la rasante, siendo ciertamente difícil, a la vista de la documentación obrante en el expediente, determinar cuál de ellos se ajusta en mayor medida a la normativa urbanística municipal, máxime careciendo esta Procuraduría de la competencia legal, recursos técnicos y capacidad probatoria para ello.

Por ello, esta Institución en el curso de sus investigaciones debe estar al contenido de los informes que le envían los servicios de la administración a los que, en principio, se les presume veracidad, salvo que puedan aportarse pruebas irrefutables que permitan desvirtuar la información que aquellos contienen, si bien, en este supuesto planteado debemos advertir que informe urbanístico municipal núm. XXX no resulta determinante, limitándose a reproducir el criterio de una parte, esto es, que la altura del vallado no sobrepasa los 2 metros si se toma como referencia la rasante natural *“según la arquitecta encargada de la ejecución y dirección de la obra”*.



Por ello, entendemos que el órgano competente del Ayuntamiento debe pronunciarse expresamente, mediante resolución motivada, después de tramitar el procedimiento correspondiente, acerca de la problemática suscitada, todo ello de acuerdo a lo previsto en la normativa urbanística aplicable en la localidad de Navaluenga.

Todo lo anterior, con fundamento en el deber de la Administración de motivar sus actos. Como señala reiteradamente el Tribunal Supremo, entre otras, en la sentencia de 19 de noviembre de 2001, este deber supone la expresión de los motivos que sirven de fundamento a la decisión adoptada, tal y como se desprende del artículo 35 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En la misma línea, el mismo Tribunal ha señalado que las motivaciones son un requisito necesario que cumple con la doble finalidad de impedir que la decisión administrativa aparezca como puramente voluntarista, como sucedería si no explica su razón de ser, y de evitar que, conociendo esta, el recurrente pudiera quedar privado de los argumentos precisos para combatirla (SSTS de 10 de noviembre de 2001 y 27 de julio de 2000).

En otro orden de cosas, 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 las normas 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.

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 cerramiento de una vivienda unifamiliar en la finca sita en calle XXX, de la localidad de Navalunga (Ávila), valore la necesidad de que por los servicios técnicos municipales se lleve a cabo una visita de inspección, mediante la que se constate el alcance de las obras ejecutadas y se determine su sujeción 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, el órgano competente del Ayuntamiento se ha de pronunciar, mediante resolución motivada, acerca de la legalidad de dicho cerramiento, procediendo, en su caso, a incoar el oportuno expediente de restablecimiento de la legalidad y sancionador por la infracción urbanística que pudiera haberse cometido.

**Segundo.-** Que, tenga en cuenta, que debe cumplir la exigencia legal de motivar la decisión administrativa adoptada de acuerdo con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y los principios de eficacia, seguridad jurídica y transparencia que deben regir las relaciones entre la Administración pública y los ciudadanos.



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

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).