



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMA. SRA. ALCALDESA

Asunto: Obra sin licencia / Solicitud de restauración de la legalidad
Trámite: Resolución

Ilma. Sra.:

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 **1815/2024**, 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 las presuntas irregularidades cometidas en la ejecución de obras en el inmueble sito en la plaza del XXX, con referencia catastral XXX, de la localidad de XXX (Salamanca), posiblemente sin el oportuno título habilitante para ello.

Según manifestaciones del autor de la queja, ese Ayuntamiento aunque tenía conocimiento previo de la problemática suscitada, hasta el XXX de mayo de 2023, ante la denuncia de un particular, no requirió al promotor de la obra la presentación de la solicitud de la licencia urbanística y documentación técnica correspondiente, ordenando la paralización de la misma. Asimismo, el reclamante aporta un escrito municipal de XXX de junio de 2024, en el que se hace contar que la obra de la edificación sita en plaza del XXX, no se habría legalizado aún.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna, se le solicitó información en relación con las cuestiones planteadas en aquella.

En atención a dicha petición de información se remitió por esa entidad local una comunicación, en virtud de la cual se acreditan las presuntas irregularidades puestas de manifiesto por la parte reclamante, al reconocer expresamente que los hechos expuestos son coincidentes con los que obran en el expediente municipal. Asimismo, se informa que, desde la paralización de la obra el XXX de mayo de 2023, el Ayuntamiento no tiene constancia de que se hubiere realizado obra alguna en el inmueble emplazado en plaza del XXX, de XXX; y que, con fecha XXX de diciembre de 2024, se presentó el proyecto de legalización requerido a los interesados, encontrándose pendiente de informe.

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



En primer lugar, 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”.

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.

A la vista de los datos obrantes en el presente expediente, en el supuesto concreto que nos ocupa, ese Ayuntamiento ante la denuncia formal presentada por un ciudadano sobre las presuntas irregularidades en la ejecución de las obras, previamente se había dirigido varias veces al Ayuntamiento de forma verbal, procedió a la paralización de las mismas. Asimismo, consta la presentación del proyecto de legalización y la solicitud de



un informe técnico al arquitecto de la Mancomunidad de municipios de XXX, previo a la concesión de la licencia urbanística.

Pues bien, al respecto debemos señalar que no ha resultado acreditada ni la efectiva restauración de la legalidad urbanística alterada ni la incoación por ese Ayuntamiento del preceptivo expediente sancionador ya que, conforme a la normativa urbanística citada, la legalización de las actuaciones irregulares o, como en este caso, la presentación del proyecto de legalización, no exime 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 esta línea, debemos 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 de expediente sancionador no tendría carácter discrecional, sino que le viene impuesta directamente por la ley.

En definitiva, es necesario incidir en 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 pues pueden provocar la prescripción de la infracción, incluso la caducidad, lo que puede redundar en el ilegítimo beneficio de los infractores de las normas, en detrimento de la legalidad urbanística y 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 esa Corporación municipal que V.I. preside tenga en cuenta que 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 emplazado en plaza del XXX, en el término municipal de XXX, se recomienda a esa Administración local que impulse la finalización del expediente de restauración de la legalidad iniciado; asimismo, valore proceder a la incoación del oportuno 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 iniciado 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.

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).