



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMA. SRA. ALCALDESA**

Asunto: Licencia de obra / Retrasos

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 **936/2025**, 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 resolución expresa por parte de ese Ayuntamiento, a una solicitud de licencia urbanística relativa al acondicionamiento de un garaje situado en la calle XXX, de la localidad de XXX (Ávila).

Según manifestaciones de la persona autora de la queja, dicha solicitud fue presentada el XXX de 2024, acompañando el proyecto básico correspondiente y cuanta documentación era necesaria, tanto de representación como de planos, visados y demás que se precisaba, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Defensoría, se hubiere dictado resolución expresa.

Afirmaba el reclamante que dicho retraso e inacción de ese Ayuntamiento estaba generando un gran perjuicio económico y el consiguiente menoscabo de los intereses del solicitante.

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 se remitió un informe por esa entidad local, en el cual se hacían constar las siguientes consideraciones:

- Con fecha de XXX de 2024 se presentó ante ese Ayuntamiento, con número de registro 2024-E-RE-XXX, una solicitud de Licencia de Obra para el acondicionamiento de un garaje en vivienda para uso de casa rural, en la calle XXX, del municipio de XXX.

- Con fecha el XXX de 2024 tomó posesión la actual Secretaria-Interventora como primer destino de funcionarios habilitados de carácter nacional en la subescala de Secretaria-Intervención, en la Agrupación de XXX. Es la única trabajadora de ese



Ayuntamiento, encargada de realizar todos los trámites y obligaciones que tiene que cumplir el Ayuntamiento, y que, además, acude un día a la semana, dado el reparto de horas de la Agrupación.

- Debido a la falta de personal, con fecha XXX de 2025 se solicitó un informe técnico a la Diputación de Ávila, sin que por el momento hubiere sido emitido.

A la vista de lo informado procedemos a formular las siguientes consideraciones:

En primer lugar, es oportuno poner de manifiesto que, analizadas las circunstancias que concurren en el presente supuesto, parecen acreditadas las irregularidades denunciadas por el autor de la queja, pues a la vista del contenido del informe remitido en respuesta a nuestra solicitud de información, en la tramitación de la solicitud de la licencia urbanística objeto de queja se ha producido una importante dilación, habiendo transcurrido más de un año desde la fecha de la solicitud de la licencia (XXX de 2024), sin haber sido dictada una resolución expresa.

En virtud del artículo 98 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, las licencias urbanísticas se deben otorgar conforme a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo reglamentariamente establecido, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. Respecto al procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo y su otorgamiento o denegación deberán ser adecuadamente motivados, indicando las normas que lo justifiquen.

Asimismo, debemos hacer referencia a los plazos de resolución y a la caducidad del procedimiento, previstos en la normativa urbanística. El artículo 296 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece el plazo de tres meses para la resolución de las solicitudes de licencia urbanística y su notificación a los interesados, sin perjuicio de los supuestos de interrupción previstos en la normativa aplicable:

“1. Las solicitudes de licencia urbanística deben ser resueltas, y notificada la resolución a los interesados, dentro de un plazo de tres meses.

2. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución comienza a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro municipal, y se interrumpe en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo, incluidos los siguientes:

a) Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.



b) *Períodos preceptivos de información pública y suspensión del otorgamiento de licencias.*

c) *Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial”.*

Transcurrido el plazo establecido en el párrafo anterior sin que se haya notificado la resolución de la licencia urbanística, los interesados pueden entenderla otorgada por silencio conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, con las salvedades prescritas en el artículo 299 del RUCYL.

En el concreto supuesto que nos ocupa, alude esa entidad local que habiendo solicitado a la Diputación provincial el informe previo a la resolución respecto a la conformidad de la solicitud a la normativa urbanística y a las demás normas aplicables, ante la insuficiencia de medios personales de ese Ayuntamiento, a la fecha de remisión de la información solicitada por esta Defensoría, dicho informe no había sido emitido.

Al respecto debemos señalar que esta Institución es plenamente consciente de las dificultades de los pequeños municipios para el adecuado ejercicio de las competencias que la normativa les atribuye, pero cualesquiera que sean las circunstancias, ha de ser atendido el derecho de los ciudadanos a una buena administración, dando respuesta a sus solicitudes o contestación a sus escritos en un plazo razonable, así como dar a conocer los motivos concretos del eventual retraso en la notificación de la contestación a sus pretensiones.

Asimismo, debemos aludir a una consolidada doctrina del Tribunal Supremo que vienen a recordar que la naturaleza jurídica de la licencia estriba en un simple acto de autorización, en cuanto remueve los obstáculos que se oponen al libre ejercicio de un derecho del que ya es titular el administrado, y además es de carácter reglado, en cuanto que, para decidir su otorgamiento, la Administración carece de libertad, puesto que ha de ceñirse rigurosamente a la normativa establecida en su municipio.

En efecto, como ejemplo de esta reiterada y ya consolidada jurisprudencia, el Tribunal Supremo ha declarado en sentencia de 29 de mayo de 1984, que *“no sólo es reglado el acto de la concesión sino también el contenido de las licencias; la licencia como técnica de control de una determinada normativa no puede desnaturalizarse y convertirse en medio de conseguir, fuera de los cauces legítimos, un objetivo distinto”* (el subrayado es nuestro).

Asimismo, la STS de 8 de julio de 1989 establece al respecto que *“La concesión de licencia urbanística constituye un acto de autoridad, por el cual se remueven los*



obstáculos que impidan el libre ejercicio de un derecho siempre que este ejercicio no ponga en peligro el interés protegido por el ordenamiento, que en materia de urbanismo viene determinado por los Planes Generales, Parcial, Normas subsidiarias, Ordenanzas y en último caso por la Ley del Suelo, siendo una actividad absolutamente reglada, de forma que como ya dijo la Sentencia del T. Supremo de fecha 31 de octubre de 1978 (RJ 1978/3498), debe entenderse reglada «en el doble sentido de tener que denegar las licencias de obras que se opongan a tales disposiciones, y tener que conceder los que a las mismas se acomoden».

Por lo tanto, si la solicitud de licencia objeto de queja, reunía todos los requisitos necesarios para su obtención desde el punto de vista urbanístico, el Ayuntamiento debe otorgarla en los términos pedidos.

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 recomienda a esa Corporación municipal que V.I. preside que agilice la tramitación del expediente administrativo objeto de queja, en orden a resolver la solicitud de licencia urbanística para el acondicionamiento de un garaje en vivienda para uso de casa rural, en la calle XXX, del término municipal de XXX (Ávila), removiendo los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados y, en su caso, el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda dilación en la tramitación del procedimiento.

SEGUNDA: Que por parte de la Corporación municipal que V.I. preside, en el supuesto de que no se hubiere actuado ya de tal manera, ponga en conocimiento de la persona solicitante de la licencia urbanística objeto de queja, los motivos concretos del eventual retraso en la notificación de su resolución expresa.

TERCERA: Que en el presente y sucesivos expedientes urbanísticos se tenga en cuenta el carácter rigurosamente reglado de las licencias urbanísticas, únicamente sometidas a las exigencias legalmente previstas “*conditio iuris*”, conforme disponen las previsiones legales existentes al efecto y la correspondiente jurisprudencia que las aplica.

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.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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).