



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE XXX
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Construcción 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 **632/2025**, 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 las presuntas irregularidades cometidas en la ejecución de obras de una vivienda en la parcela XXX, del polígono XXX, del término municipal de XXX (Zamora).

Según manifestaciones de la persona autora de la queja, dicha construcción carece de licencia urbanística y de autorización de uso excepcional en suelo rústico y es incompatible con la normativa urbanística municipal de XXX.

Afirma la persona reclamante que dicha problemática es de sobra conocida por ese Ayuntamiento, ante al que se ha presentado un escrito de denuncia, con fecha de registro de entrada el 19 de noviembre de 2024, reiterado el 20 de febrero de 2025 ante la inactividad municipal, permitiendo que las obras continúen sin adoptar ninguna medida al respecto.





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 y después de tres reiteraciones de la misma, se remitió un informe por esa Entidad local, en el cual se constata que las obras aludidas han sido y se mantienen irregulares, habiéndose ejecutado en ausencia total de cualquier tipo de título urbanístico habilitante. Se pone de manifiesto en dicho informe que, efectivamente, consta un escrito de denuncia de fecha 19 de noviembre de 2024, reiterado el 20 de febrero de 2025, pero ninguna solicitud de licencia urbanística, de uso excepcional en suelo rústico, comunicación previa, declaración responsable o cualquier otro documento relativo a un procedimiento de legalización o restauración de la legalidad respecto de las obras denunciadas.

Asimismo, se informa que no existe expediente administrativo incoado que orientado a la regularización, legalización o sanción de las referidas actuaciones, confirmando que las obras se han ejecutado y mantenido al margen de los procedimientos urbanísticos legalmente previstos, en abierta contradicción con la normativa sectorial y municipal de aplicación.

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

En primer lugar, debemos comenzar señalando que resultan acreditadas las irregularidades puestas de manifiesto por la persona reclamante, habiendo calificado ese Ayuntamiento las actuaciones materializadas en la parcela XXX, polígono XXX, como “irregulares”, tanto por carecer de licencia urbanística, como por contravenir lo dispuesto en la normativa urbanística aplicable a esta tipología de suelos en el término municipal de XXX, así como en la normativa estatal y autonómica vigente.

Con referencia a cuestiones análogas a la aquí referida, solemos advertir a las Administraciones concernidas que la sujeción del uso y de la construcción de los terrenos a las determinaciones del planeamiento urbanístico constituye uno de los principios fundamentales del derecho urbanístico.

La competencia municipal en materia de urbanismo 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, ese Ayuntamiento debe de tener en cuenta las competencias de protección de la legalidad urbanística que ostenta 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”.*

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 el 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.*

Por otro lado, ninguna duda ofrece 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”*.

Ese Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias ha de adoptar las medidas previstas para los casos de uso del suelo rústico sin licencia, sin limitación de plazo, pues no existe para estos casos plazo de prescripción.

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 pueden incidir negativamente en el propio municipio y sus vecinos.

En esta línea, son numerosos los pronunciamientos judiciales que directa o indirectamente declaran que no sólo la competencia en materia de protección de la legalidad es irrenunciable, sino que el ejercicio de las mismas también lo es y que la apertura del expediente sancionador no tiene carácter discrecional, sino que viene impuesta directamente por la ley.

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 ese Ayuntamiento que V.I. preside, en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, respecto a la ejecución de las obras en la parcela XXX, del polígono XXX, del término municipal de XXX (Zamora), se recomienda a esa Administración local que proceda, sin más demora, a incoar los oportunos expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística y sancionador, considerando que se han realizado actos de uso del suelo sin la preceptiva licencia y seguramente incompatibles con la legalidad y el planeamiento urbanístico municipal.

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.

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



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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