



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLARES DE LA REINA
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Presunta obra ilegal / 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 **2349/2025**, 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 en el inmueble colindante a la vivienda sita en la calle XXX, de Villares de la Reina (Salamanca), y a los daños y perjuicios causados por la inactividad de esa Entidad local ante las denuncias formuladas al respecto.

Según manifestaciones del autor de la queja, dichas obras, consistentes en el cerramiento de una terraza, al parecer, no estarían amparadas en el título habilitante oportuno para ello y podrían vulnerar la normativa urbanística municipal.

Dicha problemática se ha puesto en conocimiento de esa Entidad local mediante un escrito de denuncia presentado con fecha 7 de febrero de 2025, reiterado en el mes de agosto y noviembre de 2025, solicitando la revisión de la legalidad de dicha obra, 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, 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, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada, en el cual se hacen constar las consideraciones que se resumen a continuación:

- Según consulta en sede electrónica de catastro la parcela referenciada se ubica en la Calle XXX, con referencia catastral XXX, de Villares de la Reina (Salamanca).



- Los días 7 de febrero, 4 de agosto y 12 de noviembre de 2025 se denuncian ante ese Ayuntamiento, las presuntas irregularidades cometidas en la ejecución de obras en dicha vivienda, consistentes en el cerramiento de una terraza (Expediente XXX/2025).

- El día 9 de enero de 2026 se emite un informe técnico por la arquitecto municipal de ese Ayuntamiento, notificado a la denunciante, en el cual se pone de manifiesto que *“no se tiene constancia de solicitud de licencia de obras o Declaración Responsable sobre la edificación en la parcela ubicada en la XXX dentro del municipio de Villares de la Reina, para cerramiento de espacio de terraza, por lo que procede iniciar el correspondiente expediente de protección y restauración de la legalidad”*.



- A la vista de dicho informe, el día 22 de enero de 2026 se procedió a la incoación de un expediente de protección de la legalidad urbanística, solicitando el alcalde que por parte de los servicios técnicos municipales se girase visita de inspección en el inmueble referenciado, al objeto de comprobar los hechos denunciados y, de ser ciertos, se emitiera informe sobre el particular, formulando un pronunciamiento técnico.

- A la fecha de emisión del informe remitido en respuesta a nuestra solicitud de información, se estaba a la espera del mencionado informe para continuar con las actuaciones que correspondan en el marco de la tramitación del expediente de protección de la legalidad urbanística.

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

Analizadas las circunstancias que concurren en el presente supuesto, habiendo resultado acreditadas las actuaciones con incidencia urbanística puestas de manifiesto por la persona reclamante, debemos comenzar señalando que 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”.

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, 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 un 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”.

En el supuesto concreto que nos ocupa, ese Ayuntamiento de Villares de la Reina procedió a la incoación de un expediente de restauración de la legalidad urbanística, con referencia XXX/2025. En el marco de su tramitación esa corporación solicitó un informe técnico al objeto de comprobar los hechos denunciados y, en concreto, sin perjuicio de cuantas cuestiones se tengan a bien informar, se formule pronunciamiento técnico sobre si las obras se encuentran en curso de ejecución o terminadas, si están sujetas a la obtención de la previa y preceptiva licencia o declaración responsable y, en caso afirmativo, si constan y se ajustan o no a la misma, presuntos responsables de los hechos (promotor, constructor, dirección facultativa, otros), si las obras son o no legalizables, calificación y valoración los actos realizados y cualquier otro aspecto que pudiera resultar de interés en el ejercicio de las potestades de disciplina urbanística. Sin embargo, alega el Ayuntamiento que se encuentra a la espera de dicho informe, el cual no ha llegado a emitirse, para continuar con las actuaciones que correspondan.

A la vista de la documentación obrante en el expediente remitida por esa Administración local en respuesta a nuestra solicitud de información, se constata la emisión de un informe técnico por la arquitecto municipal de fecha 9 de enero de 2026, en el que además de indicarse la normativa de aplicación, instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, clasificación del suelo y demás determinaciones urbanísticas, se hace constar expresamente que:

- “En visita de inspección realizada se constata que en la vivienda situada en la XXX se han realizado obras de cerramiento de terraza posteriormente a la visita de inspección relativa a la Declaración Responsable de 1ª utilización realizada por la técnico que suscribe.

- Consultados los archivos municipales NO se tiene constancia de solicitud de licencia de obras o Declaración Responsable sobre la edificación en la parcela ubicada en la XXX dentro del municipio de Villares de la Reina, para cerramiento de espacio de terraza, por lo que procede iniciar el correspondiente expediente de protección y restauración de la legalidad”.

En definitiva, a juicio de esta Procuraduría, ese Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias ha de adoptar, a la vista de la información de que dispone, las medidas previstas para los casos de uso del suelo sin título habilitante para ello, debiendo promover la aplicación de la legalidad urbanística, exigiendo de inmediato un elemental ejercicio de coordinación y colaboración entre el personal a su servicio, acorde con los principios constitucionales de la actuación de las Administraciones Públicas (artículo



103.1) que permitan ordenar con eficacia y eficiencia todas las actuaciones que requiere la tramitación de expediente urbanístico iniciado, hasta su resolución conforme a Derecho.

En este sentido, 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 en la medida en que, además, pueden provocar la prescripción de la infracción, incluso la caducidad, lo que puede generar un detrimento de la legalidad urbanística y del 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, si fuera el caso, 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:**

ÚNICA: En ejercicio de las competencias de protección de la legalidad urbanística que le son propias, respecto a la ejecución de las obras controvertidas en el inmueble sito en la calle XXX, de la localidad de Villares de la Reina (Salamanca), se recomienda a esa Administración local que impulse la tramitación y finalización de los expedientes de restauración de la legalidad urbanística y, en su caso, sancionador, oportunos, considerando que se han podido realizarse actos de uso del suelo sin la oportuna habilitación legal (licencia o declaración responsable) y, es posible que contraviniendo el planeamiento urbanístico municipal vigente.

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