



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ONZONILLA
ILMO. SR. ALCALDE

Asunto: Presunta 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 **1412/2025**, 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 la parcela sita en calle XXX, con referencia catastral XXX, de la localidad de XXX (León), consistentes en la construcción de un muro, según manifestaciones de la persona autora de la queja, presuntamente, sin el oportuno título habilitante para ello e invadiendo la propiedad colindante.

Refiere la persona reclamante ante esta Defensoría que el interesado ha solicitado en diversas ocasiones a ese Ayuntamiento de Onzonilla (XXX de 2025), información sobre la obra, copia de la licencia urbanística o declaración responsable presentada, así como la adopción de medidas precisas para la efectiva restauración de la legalidad urbanística alterada, 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 por esa Entidad local un informe, acompañado de diversa documentación relativa a la problemática planteada, en el cual se hacía constar que:

- El XXX de diciembre de 2024 se presentó declaración responsable para actos de uso del suelo para construcción de un tendejón destinado a garaje y almacén, con estructura de termoarcilla de 6 ml x 10 ml, en la parcela sita en la calle XXX, de la localidad de XXX (León).

- Emitido informe desfavorable por los servicios técnicos municipales, se denegó la autorización urbanística solicitada el 20 de enero de 2025, paralizando la obra y requiriendo al promotor, en el plazo de 15 días hábiles, la presentación de una solicitud de



licencia urbanística, acompañado de un proyecto técnico firmado por profesional competente y debidamente visado.

- Presentada la solicitud de licencia urbanística, tras diversos requerimientos de subsanación de documentación, fue concedida por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de mayo de 2025, concluyendo que las obras son conformes a la normativa urbanística municipal (Expediente XXX/2025).

- Respecto a las solicitudes de información referidas al caso que nos ocupa, el Ayuntamiento pone de manifiesto que se han atendido todas y cada una de ellas de forma personal, telefónica y por escrito, adjuntando contestaciones a dichas peticiones (Expediente núm. XXX/2025 de Acceso a la información pública por los ciudadanos).

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

En primer lugar, analizadas las circunstancias que concurren en el presente supuesto, 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”.

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 de 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, el mentado deber de protección de la legalidad urbanística parece que habría sido observado por ese Ayuntamiento de Onzonilla, procediendo a la paralización de las obras ejecutadas en la parcela sita en calle XXX, y requiriendo al promotor su legalización, mediante la presentación de la oportuna licencia y proyecto técnico. Asimismo, examinada la documentación que se acompaña al informe remitido en respuesta a nuestra solicitud de información, relativa a las



actuaciones municipales realizadas en el inmueble objeto de queja, comprobamos que los servicios técnicos municipales informaron que el 20 de enero de 2025, por parte de ese Ayuntamiento de Onzonilla se deniega la autorización urbanística solicitada, paralizando la obra y procediendo a:

- *“Iniciar procedimiento de restauración de la legalidad urbanística”*
- *“Iniciar procedimiento sancionador por la presunta comisión de una infracción urbanística consistente en ejecutar al sitio de la calle XXX de la localidad de XXX, obras sin licencia urbanística”.*

Pues bien, al respecto debemos señalar que consta el otorgamiento de la licencia urbanística el 9 de mayo de 2025, previa tramitación del expediente oportuno, sin que haya resultado acreditada la tramitación del preceptivo expediente sancionador ya que, conforme a la normativa urbanística citada anteriormente, la legalización de las actuaciones irregulares, como en este caso, 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.

Por otro lado, 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 los planes 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”, con todas sus efectos, 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: 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 la parcela sita en calle XXX, de la localidad de XXX (León), se recomienda a esa Administración local que efectúe la inspección correspondiente de las obras en cuestión y, a la vista del resultado, valore si procede la incoación del oportuno expediente sancionador por la eventual infracción urbanística que hubiera podido suponer la ejecución de actos de uso del suelo sin la oportuna o en contra de la habilitación legal.

SEGUNDA: Que, en el presente y en eventuales sucesivas actuaciones con incidencia urbanística, se 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.



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