



Excmo. Ayuntamiento de XXX
Ilmo. Sr. Alcalde
XXX
(Valladolid)

Asunto: Obras sin licencia en locales no habilitados para vivienda / Resolución

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 **1012/2022**, 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 unas obras en locales destinados a almacén o estacionamiento sitios en calle XXX, de la localidad de XXX (Valladolid), con referencias catastrales XXX, respectivamente, así como a los daños y perjuicios ocasionados en las viviendas colindantes.

Según manifestaciones del autor de la queja, en dichos locales considerados cocheras, se están realizando constantes obras “*sin licencia para ello*” con el fin de construir viviendas, no estando permitido dicho uso.

Esta problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento por XXX, mediante diversos escritos, el último el 27 de mayo de 2022, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiere obtenido respuesta.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:

- Informe sobre la veracidad y constancia que existe en esa entidad local sobre los hechos que se exponen en el encabezado del presente escrito.

- Remita copia de cuanta documentación obre en su poder relativa a las obras ejecutadas en los locales, destinados a almacén/estacionamiento, sitios en calle XXX, de la localidad de XXX (Valladolid), objeto de controversia: licencia urbanística o declaración responsable de obras, informes técnicos y/o jurídicos emitidos, denuncias



presentadas, actas de inspección, expedientes urbanísticos tramitados, en su caso, -de restauración de la legalidad y sancionadores-, haciendo expresa mención a si dichas obras son conformes a la normativa urbanística vigente en el municipio.

- Interesaba conocer a esta Institución si había sido objeto de respuesta el escrito presentado por XXX, en fecha 27 de mayo de 2022, adjuntando en su caso, copia de la misma, o indicando en caso contrario, las razones de no haber remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información se remitió un informe, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se hacía constar que:

“Los citados inmuebles se encuentran en el casco urbano y las obras realizadas cuentan con declaración responsable de obras. Uno de ellos, el del número XXX corresponde a la vivienda de la denunciante.

Son constantes las quejas verbales y por escrito por distintos motivos de la denunciante [...].

Que siempre se la atiende, que se atienden sus requerimientos en la mayoría de los casos de forma verbal y en las últimas fechas dejando constancia por escrito. Se adjuntan los escritos.

El arquitecto municipal cursa visitas tras la denuncia, no existiendo ninguna obra. Solamente era colocación de un toldo o la construcción de una valla, cuya declaración responsable se adjunta”.

Recibido el citado informe, le dimos traslado de su contenido a la parte reclamante para que así pudiera presentar todas las alegaciones que estimara pertinentes en respaldo de la postura que mantiene ante esta Defensoría, trámite que evacuó señalando que las continuas obras realizadas en los locales denunciados exceden de lo declarado ante el Ayuntamiento. Añade que el propietario del inmueble sito en el número XXX de la calle XXX ha construido una valla que sobresale por encima del muro de su propiedad, y otro se apoya en la pared colindante que no es medianera, solicitando que se acaben, de una vez, los ruidos y molestias causadas.

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León:



En primer lugar, debemos poner de manifiesto que en el presente expediente la intervención del Procurador del Común, se va a limitar, como no puede ser de otra manera, a realizar una valoración jurídica de la actuación, conforme o no a derecho de esa Administración local, respecto a los hechos denunciados, sin entrar en ningún momento en otras consideraciones, como pudieran ser disputas propias de las relaciones de vecindad o cuestiones de derecho civil, las cuales, de existir, deberán ser sustanciadas ante los órganos jurisdiccionales competentes, tras el ejercicio por alguna de las partes en conflicto de las correspondientes acciones reivindicatorias y/o declarativas de dominio.

Al efecto de poder argumentar la presente resolución, 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, dado que entre ellas se cita expresamente 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 ello, ese Ayuntamiento de XXX, en cumplimiento de la obligación de protección de la legalidad urbanística municipal, debe comprobar, en todo caso, la sujeción de las obras ejecutadas a lo dispuesto en la declaración responsable de obra que reconoce presentada (si bien en la documentación aportada no consta la fecha de registro



de entrada salvo en la presentada el 23 de noviembre de 2020), y al cumplimiento de la normativa urbanística vigente en el municipio. Si como consecuencia de esa inspección se aprecian irregularidades, deberá disponer la incoación de los procedimientos de restauración de la legalidad y sancionadores que correspondan, ya 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 del procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de la 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”*.

Por otro lado, esa entidad local debe de tener en cuenta que, si bien es cierto que el artículo 98 de la Ley 5/1999, y el artículo 291 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, 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 vaya a desarrollar.

Hemos examinado las referencias catastrales de estas parcelas objeto de queja en la sede electrónica de catastro y comprobado que efectivamente se trata de parcelas ubicadas en suelo urbano, cuyo uso principal es de almacén o estacionamiento. Es evidente 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 eventual implantación de los usos y construcciones no previstas por el planeamiento suelen generar problemas vecinales, por las molestias causadas, sobre todo cuando esta situación se prolonga en el tiempo.



Conviene recordar en este punto que, en virtud del artículo 62 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el planeamiento urbanístico será vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento; siendo nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieran en el planeamiento urbanístico, así como las que se concedieran con independencia del mismo, en lo relativo a las materias reguladas en esta Ley.

Asimismo, el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, dispone en su artículo 15 que el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, el deber de dedicarlos a los usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística, debiendo los poderes públicos velar por el cumplimiento del citado deber, para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y un desarrollo territorial sostenible.

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 el municipio en virtud de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se recomienda que, por parte de los servicios técnicos municipales se lleve a cabo una visita de inspección a las edificaciones objeto de queja, mediante la que se constate el alcance de las obras ejecutadas y se determine su sujeción al régimen de licencia urbanística o, en este caso, declaración responsable de obra y a la normativa urbanística vigente en el municipio.

SEGUNDA.- A la vista de las conclusiones del informe técnico emitido como consecuencia de la misma, valore si procede la incoación del oportuno expediente de restablecimiento de la legalidad y sancionador por la infracción urbanística que pudiera haberse cometido, teniendo 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, y ello con independencia de que la actuación hubiera sido objeto de legalización con posterioridad a la ejecución de la obra.

TERCERA: Que esa Corporación municipal vele por el cumplimiento del deber urbanístico de los propietarios de terrenos, construcciones y demás edificaciones, de dedicarlos a los usos que sean compatibles con la ordenación territorial y el planeamiento urbanístico de XXX, extremando las medidas de vigilancia y reforzando el servicio de inspección, en el caso de resultar necesario.



PROCURADOR DEL COMÚN
DE CASTILLA Y LEÓN

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