



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de..., mediante escrito de fecha 18 de febrero y entrada en Diputación el día 19 del mismo mes, solicita del Departamento de Asistencia a Municipios la emisión de un Informe jurídico sobre la posible comisión de una infracción urbanística, tras la duda surgida a raíz del contenido discrepante de sendos informes emitidos por el Arquitecto y el Secretario municipal en el marco del expediente tramitado al efecto.

Con dicha finalidad, la primera autoridad municipal nos remite una copia del expediente mencionado compuesto por el escrito de un vecino en el que, a la vista del informe técnico emitido por un arquitecto colegiado a petición suya, solicita se actúe contra el propietario responsable de la infracción urbanística, así como, por sendos informes tanto del Arquitecto como del Secretario municipal, emitidos ambos a petición de la Alcaldía, y, según el Ayuntamiento, de contenido discrepante.

Pues bien, con los antecedentes deducidos de los mencionados documentos remitidos junto con el escrito de petición de informe, una vez leído y analizado el contenido de los mismos y tras consultar, asimismo, la legislación que consideramos de aplicación al caso, que en su momento se citará, se procede a emitir el siguiente,

INFORME

Debemos comenzar recordando que, más allá de las invocadas opiniones divergentes mantenidas en sus respectivos informes por el Arquitecto y el Secretario municipal, sobre el resultado final de las obras realizadas por un vecino de la localidad, que han sido objeto de denuncia por otro vecino, y su respectiva consideración como modificaciones afectadas o no por lo dispuesto en el vigente Código Técnico de la Edificación, hay algo en lo que ambos coinciden y que, por tanto, conviene destacar de inicio, como es la existencia de una condición impuesta en el acuerdo de concesión de la licencia de obras, según la cual, *"Las aguas pluviales que recoge la cubierta deberán*



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



conducirse a la calle por medio de tubería adosada a la fachada, con conducción debajo de la acera”.

Por consiguiente, con independencia de si resulta o no aplicable el mencionado Código Técnico, desde el momento en que las obras ejecutadas no se ajustan al contenido de la licencia concedida – para la limpieza y reparación de la cubierta de la vivienda, según el Secretario, o de pintura de fachada y acabado de interiores del espacio situado bajo cubierta y acceso a terraza, según el Arquitecto –, y en la medida en que no cumplen con la condición referida en el párrafo anterior e impuesta en la licencia – circunstancia en la que, por otra parte, ambos técnicos coinciden –, parece obvio que nos encontraríamos ante uno de los supuestos previstos en el artículo 177 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU, en adelante), según el cual, *"Se consideran **actuaciones clandestinas** las edificaciones, construcciones e instalaciones, y demás operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística realizadas, total o parcialmente, **sin contar con los correspondientes actos legitimadores** previstos en la presente Ley o al margen o en contravención de dichos actos”.*

Es decir, si efectivamente se llegara a acreditar la realización de una actuación clandestina – como parece deducirse de la información facilitada por el propio Ayuntamiento –, a consecuencia de la contravención de alguna de las condiciones impuestas en la licencia, una vez constatados tales hechos lo que procede por parte del Ayuntamiento, incluso, antes de exigir la responsabilidad en que pudieran haber incurrido los intervinientes en la actuación, es actuar conforme a lo dispuesto en el artículo 178¹ del TRLOTAU con vistas a restaurar la legalidad urbanística alterada,

¹ **Artículo 178. El régimen de legalización de las actuaciones clandestinas.**

1. Cuando cualquiera de las restantes Administraciones, en el ejercicio de sus funciones, aprecien la existencia de actuaciones clandestinas deberán ponerlo en conocimiento del Municipio o Municipios en cuyo término se estén o se hallen realizando las mismas.

Igualmente, deberán notificar a la persona o personas que consten como interesados en los registros de la entidad denunciante la comunicación a la Administración urbanística competente.

2. Recibida la denuncia o apreciada por los correspondientes servicios municipales la existencia o realización de una actuación clandestina procederán a notificar a quien figure como propietario del inmueble



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



dejando para más adelante la exigencia de responsabilidad, pues, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5 del citado precepto legal, la legalización de operaciones urbanísticas clandestinas en ningún caso extingue la respectiva responsabilidad de los distintos participantes en su realización.

Es cuanto me corresponde informar al respecto, advirtiendo expresamente a los destinatarios del presente Informe que las opiniones vertidas en el mismo se someten a cualesquiera otras mejor fundadas en derecho, ya que no pretenden, en modo alguno, sustituir o suplir el contenido de aquellos otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente deban emitirse para la válida adopción de los acuerdos.

en el catastro, ordenando la suspensión de las obras y emplazando para que en un plazo de dos meses presente proyecto de legalización de la referida actuación regulada por la ordenación territorial y urbanística en el caso de que la actuación sea legalizable. A la notificación se acompañará la información urbanística que deba tener en cuenta el propietario para la elaboración del proyecto.

El proyecto de legalización deberá acompañar, los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos precisos para la verificación del tipo de control urbanístico que sea aplicable en cada caso. En el proyecto se deberán incluir las operaciones de adaptación de la actuación a la ordenación urbanística y de reducción del impacto ambiental o cultural, si ello fuera procedente.

3. La Administración Municipal, dentro de los tres meses siguientes a la presentación de la solicitud de legalización, resolverá sobre el carácter legalizable o no de la actuación.

En el caso de proceder la legalización de la actuación se seguirán los procedimientos y plazos previstos en la presente Ley para la realización de los actos de control que en cada caso sean aplicables. Cuando a juicio de la Administración Municipal no procediera la legalización, se ordenará la demolición del edificio sin más trámite.

Podrá otorgarse un acto de legalización parcial o sujeto a condición, en el plazo de un mes, con las condiciones y requisitos previstos para las licencias parciales o sujetas a condición reguladas en el artículo 168, previa verificación de los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos a que se refiere el número 2 de este artículo.

Deberá comunicarse al denunciante, la incoación del expediente así como el acto de resolución del mismo.

4. La Administración podrá acordar en cualquier momento las siguientes medidas cautelares para garantizar la efectividad del requerimiento de legalización:

a) Cuando se refieran a operaciones en curso de ejecución, su suspensión, precinto de los inmuebles y maquinaria, o cuando ésta fuera susceptible de ello el depósito de las mismas bajo custodia de la Administración Local.

b) La suspensión del suministro de los servicios de gas, agua y electricidad salvo que se trate de edificios habitados.

c) Desalojo y precinto de los inmuebles, salvo aquellos que tuvieran la condición legal de domicilio.

5. La legalización de operaciones urbanísticas clandestinas no extingue la responsabilidad de los propietarios, promotores, técnicos o funcionarios que hayan participado en las mismas.

6. La resolución que ponga fin al procedimiento de legalización indicará además las indemnizaciones que procedan derivadas de la realización de la operación o actividad clandestina y de su legalización.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



Toledo, 1 de marzo de 2013