



Resolución del Ararteko, de 9 de diciembre 2013, por la que se recomienda al Ayuntamiento de Deba que tramite y resuelva la denuncia urbanística presentada por las obras y usos urbanísticos llevados a cabo en la primera planta de un inmueble.

Antecedentes

- 1.- Una persona, en representación de la comunidad de propietarios, pone en nuestra consideración la falta de respuesta del Ayuntamiento de Deba a una denuncia urbanística por las obras y usos urbanísticos realizados en la primera planta del edificio ubicado en el nº (...) de la calle (...).

Según relata en su reclamación, las obras consistirían en la transformación del local en una vivienda. Esas obras no estarían soportadas por la licencia de obra menor concedida por el ayuntamiento al promotor de las obras para el cambio de tres puertas.

En su escrito se refiere a las reuniones mantenidas en el ayuntamiento para exponer esta cuestión. Asimismo, la comunidad de propietarios ha solicitado la intervención municipal. Así, menciona el escrito presentado el pasado 9 de mayo y reiterado el 18 de junio de 2013.

- 2.- Admitida a trámite esta reclamación nos dirigimos al Ayuntamiento de Deba, con fecha de 9 de agosto de 2013, para solicitar información sobre las actuaciones seguidas para contestar a la petición formulada por el reclamante y nos remita una copia de los acuerdos alcanzados al respecto.

En respuesta a esa solicitud ,con fecha de 16 de octubre de 2013, el alcalde nos ha informado de las actuaciones seguidas, hasta esa fecha, entre las que incluye las siguientes:

La policía municipal acudió a inspeccionar el local en mayo de 2013 y comprobó la realización de una serie de obras (cambio de puertas e instalación eléctrica). También, aprecia que el local habría sido subdividido en varios habitáculos años atrás.

El arquitecto municipal, tras una visita de inspección, informó el 28 de mayo de 2013 que había sido solicitada licencia de obra menor. Sin embargo, esa solicitud no cumplía con los requisitos mínimos exigidos por la normativa. El informe expresa que, con carácter previo a las obras, debe concretarse el uso del local. En todo caso, expone que el uso de vivienda *"no queda entre los autorizados en este inmueble"* y si se va a desarrollar alguna actividad es necesaria la presentación previa de un proyecto de la actividad.





Tras una segunda denuncia la policía municipal volvió a presentarse en el local y elaborar un informe. Ese informe, de 24 de junio de 2013, considera que en la actualidad se desarrolla un uso de vivienda en el local y se han realizado obras de adecuación del local en vivienda (distribución, sala, cocina con extracción de humos y baño).

El Ayuntamiento de Deba concluye en el informe mencionando que, desde el comienzo del expediente, se han mantenido reuniones entre las partes interesadas.

- 3.- En cualquier caso, en la información facilitada por el Ayuntamiento de Deba no consta ninguna comunicación a la persona reclamante, motivo principal de la queja, ni tampoco resoluciones o acuerdos alcanzados respecto a las denuncias presentadas.

En un posterior escrito de 26 de octubre de 2013 los promotores de la queja insisten en el uso del local como vivienda. Así, la comunidad ha requerido a los ocupantes para que desalojen el local al no disponer de la correspondiente licencia municipal de cambio de uso.

A la vista de estos antecedentes, y de la información remitida por el Ayuntamiento de Deba, hemos considerado oportuno elaborar esta resolución, en conformidad con las siguientes:

Consideraciones

1. El objeto principal de la intervención de esta institución es la falta de respuesta municipal a las denuncias formuladas al Ayuntamiento de Deba para garantizar la legalidad urbanística respecto al uso de vivienda que se desarrolla en la primera planta del nº (...) de la calle (...).

En respuesta a las denuncias, el Ayuntamiento de Deba nos ha remitido varios informes en los que menciona que el local no dispone de licencia para el cambio de uso. Tampoco se habría presentada solicitud de licencia hasta la fecha. En todo caso, sobre el cambio de uso de local a vivienda, el informe adelanta que no está autorizado en este inmueble. Por otro lado, informan que los servicios municipales han podido comprobar la existencia de un uso como vivienda del local.

Sin embargo, no consta a esta Institución una actuación municipal posterior dirigida a comunicar a la persona reclamante esa información, así como las eventuales medidas seguidas desde de los servicios municipales para garantizar el cumplimiento de la legalidad urbanística.





2. Debemos poner de manifiesto que la ausencia de una respuesta administrativa en un plazo de tiempo razonable al escrito de denuncia presentado, objeto principal de la queja ante esta institución, es un supuesto de mal funcionamiento del Ayuntamiento de Deba.

Con carácter general, las administraciones públicas, en sus relaciones con los ciudadanos, deben encauzar el ejercicio de sus funciones públicas mediante el procedimiento administrativo. La razón de ser de este modo de actuación administrativa responde a una doble finalidad, servir de garantía a los derechos de los administrados y, de otro modo, al propio interés público.

La garantía de la existencia de unos trámites administrativos y de una respuesta efectiva al ciudadano deriva de la propia Constitución Española – artículo 103.1 y 105– y forman parte del derecho de la ciudadanía a una buena administración que configura el artículo 41 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea, introducida por el Tratado de Lisboa.

Dentro de este derecho a la buena administración, podríamos mencionar el acuse de recibo de los escritos que se presenten, su impulso de oficio y el deber de responder de forma expresa a las cuestiones planteadas.

3. En ese sentido la presentación de una denuncia por obras sin licencia y una posterior solicitud de suspensión de obras y usos clandestinos, requiere la tramitación administrativa que pueda corresponder.

La denuncia, en el ejercicio de la acción pública existente en materia de defensa de la legalidad urbanística en esta materia, debe implicar la tramitación de un expediente administrativo en los términos de la legislación urbanística conforme a las reglas previstas en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sin perjuicio de las medidas acordadas por el Ayuntamiento de Deba para informar sobre las obras mencionadas, es preciso recordar que las denuncias, peticiones u otras demandas presentadas por los particulares deben tramitarse dentro de los términos previstos en la legislación urbanística.

En ese sentido, tras valorar las cuestiones denunciadas, el órgano competente debe considerar la incoación del correspondiente expediente de disciplina urbanística o, en caso contrario, concluir con la resolución desestimatoria de la pretensión del solicitante.

Hay que precisar que la legislación urbanística considera que las obras realizadas sin licencia urbanística tienen la consideración de actuaciones clandestinas. El artículo 221 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, señala el procedimiento para suspender las obras o usos





clandestinos y las medidas cautelares para garantizar el cumplimiento de la orden de suspensión. En el caso del procedimiento para legalizar las obras establece que dentro del plazo de tres meses deberá resolver y notificar esa decisión. En el caso de se declara no legalizable la actuación deberá tomarse las medidas necesarias para restablecer la legalidad urbanística.

Por ello, si no lo hubiera hecho, el ayuntamiento debe resolver el expediente de legalización de las actuaciones clandestinas a la mayor brevedad en los términos previstos en la solicitud formulada y conforme a los plazos previstos en la legislación urbanística.

Por todo ello, en conformidad con lo preceptuado en el art. 11 b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución, se eleva la siguiente

Recomendación

Al Ayuntamiento de Deba para que, si no lo hubiera realizado hasta la fecha, tramite y resuelva la denuncia urbanística presentada por las obras y usos urbanísticos llevados a cabo en la primera planta del nº (...) de la calle (...).

