



**Resolución 2023R-2581-22 del Ararteko, de 13 de abril de 2023**, que recomienda al Ayuntamiento de Getxo que resuelva expresamente una solicitud de licencia de obras de reforma en una vivienda

### Antecedentes

- Una persona se quejó ante el Ararteko del retraso en la respuesta del Ayuntamiento de Getxo a una solicitud de licencia de obras de reforma en la vivienda de su propiedad en el XXX del nº XXX de la calle XXXX de Las Arenas en Getxo.

En concreto, la persona reclamante exponía que, con fechas de 4 de octubre de 2022 y de 10 de octubre de 2022, había solicitado una licencia para realizar unas obras menores de acondicionamiento en esa vivienda que conllevaban pequeñas labores de demolición y de construcción de tabiques interiores con pladur así como la sustitución de las ventanas de toda la vivienda.

Según relataba, transcurrido más de un mes sin recibir información sobre el expediente, la reclamante se puso en contacto telefónicamente con el departamento de urbanismo, donde le indicaron que, debido a una acumulación de trabajo y el retraso ocasionado en la respuesta a este tipo de licencias de obra, aún no se había procedido a la tramitación del expediente. En todo caso, le indicaron que el Ayuntamiento de Getxo disponía de un plazo de tres meses para responder.

Con fecha del 18 de noviembre de 2022, la reclamante presentó una reclamación vía electrónica ante el Ayuntamiento de Getxo, con el número de registro 2022/1932, exponiendo la necesidad de acometer las obras de reforma de su vivienda habitual y trasladando el perjuicio que suponía el retraso. Con fecha de 24 de noviembre de 2002 volvió a reclamar telefónicamente en el departamento de urbanismo.

La reclamante acudió al Ararteko con objeto de trasladar su queja por el retraso y para señalar que, sin perjuicio del plazo de tres meses para resolver los expedientes de licencias de obras, esa administración municipal debería tramitar de forma abreviada las obras de menor entidad que no impliquen complejidad técnica, como es el caso de las obras menores de acondicionamiento en las viviendas.

- Con fecha de 14 de diciembre de 2022, el Ararteko solicitó información al Ayuntamiento de Getxo sobre el trámite y respuesta a la solicitud de licencia de obras de reforma en la vivienda.

- Con fecha de 1 de febrero de 2023, el Ararteko requirió una contestación al Ayuntamiento de Getxo.

- Con fecha de 1 de marzo de 2023, el Ararteko ha recibido la respuesta de la Alcaldesa de Getxo en la que únicamente traslada que: *"Emitido informe por el Aparejador Municipal, se observa la necesidad de completar la documentación*



*aportando proyecto técnico, circunstancia que se va a comunicar formalmente a la interesada."*

- Con fecha de 29 de marzo de 2023, el Ararteko ha recibido un informe del área de urbanismo del Ayuntamiento de Getxo en el que informa de que, con fecha de 9 de marzo de 2023, ha requerido a la persona interesada para que presentase un proyecto técnico ya que, con fecha de 10 de octubre de 2022, la reclamante había solicitado una ampliación de la licencia de obra; consistente en el derribo de los tabiques interiores, levantar unos nuevos tabiques y falsos techos de pladur y sustitución de las ventanas. Ese requerimiento estaba pendiente de ser entregado a la reclamante.

A la vista de esta reclamación, tras analizar el planteamiento de la queja y de la información remitida por el Ayuntamiento de Getxo, el Ararteko estima oportuno realizar las siguientes consideraciones:

#### Consideraciones

1. Hay que partir de la obligación que corresponde a las administraciones públicas en relación con las solicitudes formuladas por la ciudadanía de garantizar, siempre y en todo caso, una adecuada trazabilidad de los trámites seguidos en sus relaciones con la ciudadanía mediante el correspondiente procedimiento administrativo.

El procedimiento administrativo establece las pautas que deben ser tenidas en cuenta para la ordenación, instrucción y fiscalización de la actividad administrativa con criterios de buena administración.

Este derecho supone que, en el caso de los procedimientos que sean solicitados a instancia de la ciudadanía, la administración pública está obligada, al menos; a acusar recibo de los escritos que ante ella se presenten, a su impulso de oficio en el procedimiento que corresponda y al deber de responder de forma congruente y motivada, dentro de un plazo de tiempo razonable, a todas las cuestiones y peticiones planteadas.

En ese sentido, los artículos 21, 71 y 88 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establecen la obligación de impulsar la tramitación de la solicitud y su resolución, de manera expresa y congruente con el objeto de la petición, dentro del plazo máximo de tres meses.

Esos principios de buena administración también deben aplicarse a casos como el expuesto en el que una persona reclama una respuesta definitiva a una solicitud de licencia de obras de reforma en su vivienda.



2. Las licencias urbanísticas son actos reglados sobre los que el ayuntamiento no dispone de ningún margen de discrecionalidad, y están dirigidos a comprobar la adecuación de las obras con la normativa urbanística del municipio.

Respecto al procedimiento para la concesión de las licencias urbanísticas, el artículo 210 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece que, con carácter subsidiario, el plazo máximo para la notificación de resolución expresa será de tres meses, desde la presentación de la solicitud de licencia, teniendo en cuenta los plazos previstos para la subsanación o mejora exigidos durante la tramitación.

3. Por otro lado, el artículo 207.5 de la Ley 2/2006 establece la posibilidad de que las ordenanzas municipales sustituyan la necesidad de la obtención de licencias por una comunicación previa cuando se trate de obras de escasa entidad técnica.

En ese caso, cabe mencionar las previsiones de la [Ordenanza municipal sobre licencias urbanísticas y actos comunicados, de 29 de abril de 2014, del Ayuntamiento de Getxo.](#)

Esa Ordenanza ha previsto un régimen de intervención municipal para el control de pequeñas obras mediante su comunicación previa en aquellas actuaciones indicadas en su artículo 13; entre las que se incluyen obras que no precisen de proyecto técnico dirigidas a la sustitución de elementos dañados por otros similares, sin alterar el aspecto exterior, obras de limpieza y pintura de las edificaciones o el acondicionamiento en el interior de las viviendas con pequeñas obras de demolición y construcción de tabiques.

El régimen jurídico de las comunicaciones previas viene establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015. Esa norma considera que una comunicación previa es un documento mediante el cual una persona interesada pone en conocimiento de la Administración Pública competente el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho. Esa comunicación permite a la persona interesada el reconocimiento o ejercicio de ese derecho, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.

A ese respecto, la sala contencioso-administrativa del Tribunal Supremo en su sentencia 1165/2022, de 20 de septiembre de 2022, ha señalado su doctrina respecto al régimen de comunicaciones previas y establece que en esos supuestos no existe, propiamente, un procedimiento autorizatorio que deba concluir con una resolución administrativa "*otorgando permiso*" o dando por efectuada la comunicación previa presentada.

Otra cuestión distinta sería que esas actuaciones requieran la ocupación de espacio o vial público, como es el caso de la instalación de andamios. En tales supuestos, el artículo 13.5 de la ordenanza señala que es de aplicación el régimen



de intervención previsto para las licencias de obras en los términos que se indican en la ordenanza.

4. Por otro lado, el artículo 22 de la Ordenanza ha previsto un procedimiento simplificado para tramitar las licencias de obras en los supuestos de obras de escasa entidad no incluidas en la declaración responsable.

Ese trámite simplificado incluye a los proyectos de obra de nueva planta, ampliación o reforma, que no alteren determinaciones fundamentales de la edificación existente y a las modificaciones del aspecto exterior que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior.

La Ordenanza fija que el transcurso del plazo máximo para dictar resolución expresa en ese caso no debe exceder de un mes. Así mismo, tiene previsto que la ausencia de una notificación dentro del plazo de resolución expresa comportará la concesión de la licencia definitiva por silencio administrativo.

5. Por último, el artículo 25 de la Ordenanza regula el procedimiento ordinario para el resto de las licencias que no se tramiten por el procedimiento simplificado. En esos casos, el plazo para tramitar y resolver el expediente de concesión de licencia de obras por el procedimiento ordinario es de tres meses.

En cuanto al silencio, como norma general el transcurso de los plazos máximos para resolver indicados anteriormente sin haberse notificado la resolución expresa, legitimará al interesado para entenderla estimada por silencio administrativo.

No obstante, el artículo 9.2 de la Ordenanza establece que resultaría preciso un acto expreso de conformidad en el caso de aquellas obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta. En estos casos el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución conllevaría que la solicitud de licencia puede entenderse desestimada por silencio administrativo.

6. En este caso, consta que, cinco meses después de la solicitud de la licencia, el Ayuntamiento de Getxo continúa pendiente de resolver expresamente la solicitud de la licencia de obras de reforma en la vivienda del reclamante habiendo requerido la presentación de un proyecto técnico.

Al margen de las circunstancias concretas de este caso, es preciso señalar que la superación del plazo previsto en la normativa urbanística y en la Ordenanza municipal para la resolución de las licencias resulta una práctica contraria al principio de buena administración.

La aplicación de este principio de buena administración también conlleva exigir la coherencia de las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.



En ese sentido, la actuación municipal debe servir también para guiar a la ciudadanía en el ejercicio de sus derechos urbanísticos legítimos. A título de ejemplo, cabe señalar la previsión del artículo 53.1.f) de la Ley 39/2015 que regula el derecho *"a obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar"*.

Por ello, cabe apelar al derecho de la ciudadanía a una respuesta rápida, clara y adecuada a las solicitudes de licencias urbanísticas. En esa respuesta la administración municipal debe tratar de encauzarlas dentro de los procedimientos previstos por su propia normativa para la simplificación de los trámites administrativos, como es el régimen de las comunicaciones previas o el procedimiento simplificado de las licencias, previstos en la Ordenanza de Getxo, en los que cabría, en principio, incluir las obras de reforma en las viviendas como las expuestas en la reclamación.

En ese orden de cosas, procedería recordar al Ayuntamiento de Getxo su obligación de informar a las personas interesadas que la realización de determinadas obras de escasa entidad requiere únicamente una comunicación previa al comienzo de las obras.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Getxo también está obligado a informar a los interesados del plazo máximo establecido para la resolución del procedimiento así como de los efectos que pueda producir el silencio administrativo a través del acuse de recibo de la solicitud de inicio, como tiene previsto el artículo 21.4 de la Ley 39/2015.

7. Es necesario recordar al Ayuntamiento de Getxo que los términos y plazos establecidos en las leyes para la tramitación de los asuntos obligan a las autoridades y personal al servicio de las Administraciones Públicas competentes. Únicamente cabe establecerse de oficio una ampliación de esos plazos que, en ningún caso, excederá de la mitad del tiempo recogido en cada procedimiento (artículos 29 y 32 de la Ley 39/2015).

8. Por último, sin perjuicio de la competencia para la organización de los servicios de esa administración municipal, el Ararteko considera conveniente instar al Ayuntamiento de Getxo para que realice una reflexión sobre la necesidad de tomar las medidas oportunas para que sean prestadas, de forma adecuada, las funciones administrativas derivadas de las competencias recogidas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y en su Ordenanza municipal sobre licencias urbanísticas y actos comunicados.

Esa administración municipal debe velar por una adecuada tramitación de las licencias urbanísticas, dentro de un plazo de tiempo razonable, que evite situaciones como la expuesta en la reclamación.



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

### Recomendación

El Ararteko recomienda al Ayuntamiento de Getxo que resuelva, a la mayor brevedad, la licencia urbanística objeto de la reclamación.

El Ararteko recuerda al Ayuntamiento de Getxo la obligación de tramitar y resolver las licencias de obras y las comunicaciones previas dentro de los plazos y términos previstos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y en su propia Ordenanza municipal sobre licencias urbanísticas y actos comunicados.