

Unitat emissora:	Disciplina i seguretat dels edificis
Assumpte:	Preguntes freqüents

### **1. ¿Qué datos deben hacerse constar en una denuncia por infracción urbanística (obras sin licencia)?**

La denuncia debe identificar con los mayores datos posibles el hecho denunciado, de manera que se ponga de manifiesto que está fundada.

Las denuncias por infracciones urbanísticas deben recoger los siguientes datos:

- Nombre, apellidos y DNI del interesado y, en su caso, de la persona que lo represente (no se aceptan denuncias anónimas, ni hacerse por medios que no permitan identificar al denunciante).
- Domicilio a efecto de notificaciones. Se aconseja también teléfono y dirección de correo electrónico.
- Hechos, razones y petición en que se concreta, con toda claridad, la denuncia.
- Lugar del hecho denunciado
- Firma del solicitante o acreditación de la autenticidad de su voluntad, expresada por cualquier medio.
- Órgano y unidad administrativa a la que se dirige: Ayuntamiento de Palma, departamento de disciplina y seguridad de los edificios.

### **2. ¿En qué casos no se tramita una denuncia?**

No son tomadas en consideración -y, por tanto, no dan lugar al inicio de actuaciones- las denuncias manifiestamente infundadas, ininteligibles, anónimas o cuando no sea posible determinar su objeto; aquéllas que afecten a numerosos inmuebles o ubicaciones y su indeterminación no permita concretar el objeto de la denuncia, así como sobre las que exista sospecha fundada de que han sido presentadas con objeto de obstaculizar una actuación inspectora planificada o en curso.

Tampoco se tramitan denuncias de actuaciones que no suponen una infracción urbanística, como pueden ser las referidas a ruidos o a daños entre particulares.

### **3. ¿Si se retira la denuncia, se puede cerrar ya el expediente?**

No, el hecho de retirar la denuncia no afecta a la tramitación y la resolución del expediente por infracción urbanística, porque este no es un procedimiento a instancia de parte, sino de oficio, y la ha de impulsar en todo momento la Administración.

### **4. ¿Puedo tener conocimiento en cualquier momento del estado de la denuncia presentada?**

Únicamente quienes acrediten un interés legítimo con el objeto del expediente abierto podrán tener acceso al mismo, para la consulta u obtención de copia de documentos obrantes en el mismo, o para conocer el estado en el que se encuentra, pudiendo solicitarlo por escrito o administración electrónica.

### **5. ¿Un celador del Ayuntamiento ha levantado un acta en mis obras, eso quiere decir que ya me han abierto un expediente?**

No, la inspección es una actuación preliminar que por sí misma no presupone ninguna incoación de expediente. La apertura de los procedimientos se produce cuando la resolución de inicio se notifica a las personas interesadas.

### **6. ¿Los celadores municipales pueden entrar dentro de mi casa?**

Los celadores municipales son agentes de la autoridad y tienen acceso libre a los edificios o locales donde se lleven a cabo las obras objeto de la inspección. El único límite a estas facultades es la entrada a una edificación que tenga la consideración de domicilio, que sólo se puede practicar con el consentimiento de la persona titular, y si ésta no se da, previa autorización judicial. Hay que

tener en cuenta que a estos efectos no tienen la consideración de domicilio los locales, los almacenes o las construcciones no aptas para habitáculo humano.

### **7. ¿Cuánto puede durar la tramitación de un expediente por infracción urbanística?**

Tanto los procedimientos sancionadores como los de reposición de la realidad física alterada tienen un plazo legal máximo de tramitación de un año. Ahora bien, se debe tener en cuenta que este plazo se interrumpirá durante la tramitación de la solicitud de licencia de legalización, hasta que ésta se conceda o deniegue. Transcurrido el plazo de un año el procedimiento caduca, pero se puede volver a reiniciar si la infracción no ha prescrito.

### **8. ¿Si ya he pagado la multa por la infracción que he cometido, la edificación que he hecho ya está legalizada?**

No, son cosas completamente diferentes. La legalización sólo se consigue si las obras ilegales o sin disponer de título habilitante, obtienen licencia municipal o si se demuelen, ya no existen. Por tanto, el hecho de pagar la sanción no implica que las obras construidas sin licencia no se deban demoler.

### **9. Me han sancionado por una infracción urbanística. Además, ¿me pueden obligar a demoler las obras?**

Siempre que se ha producido una infracción urbanística hay que incoar dos expedientes: el de sanción y el de restablecimiento de la legalidad. Son procedimientos relacionados pero independientes, y se resuelven de forma independiente. Así, la demolición se ordena siempre que no se pueden legalizar las obras o éstas no se han legalizado por no disponer de título habilitante, con independencia de si se ha impuesto o no una multa.

### **10. ¿Qué pasa si se incumple una orden de demolición?**

Cuando no se cumple con la demolición ordenada por la Administración, ésta puede obligar al infractor a ejecutar la orden de demolición imponiéndole hasta doce multas coercitivas de un importe del 10% del valor de las obras ejecutadas y de 600 € como mínimo. Si esto no es efectivo, la demolición la ejecutará la Administración que la haya ordenado, pero el coste de todas las actuaciones necesarias para llevarla a cabo se cobra del infractor.

### **11. ¿Cómo se calcula la cuantía de las sanciones?**

La cuantía de la sanción depende del tipo de infracción cometida, pero la mayoría de multas se calculan sobre un porcentaje variable del valor de las obras realizadas.

Las diferentes infracciones marcan, generalmente, un mínimo y un máximo (por ejemplo, en el artículo 167.2 LUIB, entre un 100% y un 250% del valor de las obras), margen dentro del cual se fija la sanción según las circunstancias agravantes o atenuantes que puedan concurrir.

### **12. ¿Se puede rebajar la multa?**

Las principales reducciones són:

- Pago anticipado: implica el reconocimiento de la responsabilidad y el desistimiento a la presentación de recursos en vía administrativa; supone una reducción del 40% de la sanción.
- Legalización: supone una reducción del 50% si se legaliza en el plazo concedido en el inicio del expediente de restablecimiento, si se hace pasado este plazo pero antes que se dicte la orden de demolición, la sanción se reduce un 40%.
- Demolición: antes que se dicte la orden, la reducción es del 60% del importe de la sanción. En caso que se retiren las obras en el plazo que establece la orden de demolición, se reduce un 50%.

No se pueden aplicar las reducciones por legalización o demolición si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el art. 187 LUIB, o si la solicitud de legalización o demolición se presenta después de la resolución que ordena el restablecimiento de las obras realizadas.

**13. las sanciones urbanísticas, ¿tienen un importe mínimo?**

Cualquier infracción urbanística tiene un importe mínimo de 600 euros para cada una de las personas responsables o corresponsables, con independencia de que pueda ser objeto o no de alguna de las reducciones mencionadas (art. 176.1 y 2) o en el art. 202 LUIB.

**14. ¿Cuándo prescriben las infracciones urbanísticas?**

Por regla general, las infracciones graves y muy graves prescriben a los ocho años, a contar desde la total terminación de las obras; es decir, mientras la construcción no esté del todo acabada no empieza a correr ningún plazo de prescripción. Las infracciones leves prescriben al año.

Ahora bien, hay infracciones que, en cuanto a las medidas de restitución, no prescriben nunca. Son las recogidas en el artículo 196.2 de la Ley de urbanismo de las Islas Baleares: las cometidas en suelo rústico y las que afecten bienes o espacios catalogados, parques, jardines, espacios libres, infraestructuras públicas u otras reservas para dotaciones.

Advertir que la prescripción de la infracción no comporta la legalización de las obras. En este caso, las mismas quedan fuera de ordenación, y de acuerdo con el art. 129.2.b) de la LUIB "En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación (...) no se podrá hacer ningún tipo de obra."

**15. ¿Cuándo prescriben las órdenes de demolición?**

Según el artículo 194.4 LUIB, a los quince años desde que sean firmes, pero este plazo se interrumpe, y vuelve a empezar a contar desde el principio, cuando se dicta cualquier acto administrativo formal tendente a la ejecución de la orden.