

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE FUENTES DE EBRO

50740 FUENTES DE EBRO (ZARAGOZA)

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 17 de Junio de 2002 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En dicha queja se exponían, como motivo de la misma, los siguientes hechos :

“1º) Que el día 28 de febrero, y como consecuencia de las excavaciones que se estaban realizando en el solar colindante con la trasera de su vivienda, se produjo a las 5’30 horas de la mañana un derrumbe de la pared de los graneros de su casa.

2º) El aparejador Municipal elaboró un informe en el que manifiesta entre otras cosas, que se han ejecutado las zanjas y el vaciado del solar de una sola vez y no por bataches. (se adjunta fotocopia)

3º) Que en la actualidad la citada obra se encuentra parada, ya que se solicitó la suspensión de la obra, y por Sentencia de 9-5-2002, se ratificó la orden de suspensión.

4º) Que con fechas 16 y 23 de mayo, se dirigió al Ayuntamiento solicitando se iniciara un expediente contra la constructora que está realizando las obras, ya que al parecer la licencia está caducada, no tenían vallada la obra según consta en el propio informe del técnico municipal, y no apuntalaron el edificio de mi propiedad.

5º) Que el Ayuntamiento, ni ha contestado a mi solicitud, ni ha adoptado ninguna medida para solucionar la situación originada.”

TERCERO.- La queja se admitió a trámite de mediación en fecha 28-06-2002, y asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 28-06-2002 (R.S. nº 6024, de 2-07-2002) se solicitó a la Alcaldía-Presidencia del AYUNTAMIENTO de FUENTES DE EBRO informe acerca del asunto, y en particular :

1.- Informe municipal acerca de las actuaciones desarrolladas por ese Ayuntamiento en relación con las obras a que se refiere la queja, en Calle de nueva apertura situada en trasera de Avda. Justicia de Aragón, y con el derrumbe de edificios colindantes como consecuencia de las excavaciones realizadas, al parecer, por la empresa "E." (con indicación de si las obras estaban o no autorizadas por licencia municipal, con arreglo a qué Proyecto Técnico y bajo qué dirección facultativa, y si había o no caducado la licencia, y si se habían cumplido o no, por la citada empresa las condiciones establecidas en la licencia y en la normativa de aplicación, en su caso) y en especial en relación con las solicitudes presentadas a ese Ayuntamiento, en fechas 16-05-2002 (R.E. nº 1179) y 23-05-2002 (R.E. nº 1260).

2.- Atendiendo a requerimiento de esta Institución, la presentadora de la queja aportó al Expediente copia de Sentencia dictada en fecha 9-05-2002, en juicio verbal interdictal nº 274/2002, por el Juzgado de Primera Instancia nº 15 de Zaragoza, ratificando la orden de suspensión cautelar de las obras. Por la misma se nos informó de haberse llegado a un acuerdo de retirar el interdicto y dejar seguir construyendo, sin perjuicio de la reclamación de daños y perjuicios causados por la constructora.

3.- Tras recordatorio dirigido al Ayuntamiento de Fuentes de Ebro con fecha 5-08-2002 (R.S. nº 6997, de 6-08-02), dicha Administración local nos remitió escrito de fecha 4-09-2002 (R.S. nº 1683, de 5-09-02), en el que tras excusar su demora en responder por haber solicitado informe técnico, se daba traslado a esta Institución de copia de Informe realizado por el Arquitecto de D.P.Z., Sr. B., informe en el que se pone de manifiesto :

"Los Servicios Técnicos del Area de Cooperación, en respuesta a una solicitud formulada por el Ayuntamiento de Fuentes de Ebro, han girado visita de inspección en el día de ayer 17 de julio, con objeto de recabar la información detallada e "in situ" sobre el expediente de ruina de un edificio sito en la parte trasera del Paseo del Justicia.

A la vista del expediente y de la información recogida, recomendamos lo siguiente :

PRIMERO.- Se trata de un litigio entre particulares y el Ayuntamiento debe velar por la seguridad de las personas y bienes que pudieran verse afectados por el mal estado de la edificación (art. 191)

SEGUNDO.- El Ayuntamiento en virtud de sus obligaciones, (art. 191) requerirá al propietario del inmueble afectado para que proceda a consolidar la citada edificación (teniendo en cuenta que por otra parte está fuera de alineaciones), o bien por esta misma razón proceda a su demolición adoptando las inmediatas medidas de emergencia en evitación de daños. El propietario afectado podrá repercutir, si así lo deciden los Tribunales, los costes correspondientes a quien haya producido los desperfectos.

TERCERO.- En caso de que el propietario afectado no actuase en tiempo prudencial, el Ayuntamiento deberá realizar las actuaciones pertinentes y repercutir los costes en quien proceda (art. 188/2)."

4.- Mediante escrito de fecha 16-09-2002 (R.S. nº 7962, de 18-09-02), se solicitó ampliación de información al Ayuntamiento de Fuentes de Ebro, y en concreto :

1.- Si las obras a las que se refiere la queja estaban o no autorizadas por licencia municipal.

2.- En caso de estar autorizadas por licencia municipal, con arreglo a qué Proyecto Técnico y bajo qué dirección facultativa.

3.- Si la licencia municipal de obras había caducado o no.

4.- Si se habían cumplido o no, por la citada empresa ("E.") las condiciones establecidas en la licencia y en la normativa de aplicación, en su caso.

5.- Actuaciones desarrolladas por ese Ayuntamiento en relación con las solicitudes presentadas a ese Ayuntamiento, en fechas 16-05-2002 (R.E. nº 1179) y 23-05-2002 (R.E. nº 1260).

5.- En fecha 29-10-2002 tuvo entrada en esta Institución escrito del Ayuntamiento de Fuentes de Ebro, de fecha 18-10-2002 (R.S. nº 2074, de 28-10-02), dando respuesta a nuestra petición de ampliación de información, en los siguientes términos :

"1º.- Si las obras a las que se refiere la queja estaban o no autorizadas por licencia municipal.

Sí que tenían licencia municipal.

2º.- En caso de estar autorizadas por licencia municipal, con arreglo a qué Proyecto Técnico y bajo qué dirección facultativa.

EJECUCION DE 5 VIVIENDAS EN HILERA:

- Promotor : F., S.L.*
- Arquitecto : P, S.L., PROMOCION, ARQUITECTURA Y URBANISMO (D. ... y D.).*
- Licencia concedida : Comisión de Gobierno 26-11-1998*
- Solicitud de prórroga de licencia de obras para ejecución de 5 viviendas el 10 de noviembre de 1999; concesión 30 de noviembre de 1999.*
- Nueva solicitud de prórroga : 2 de noviembre de 2000; concesión : 28 de noviembre de 2000.*

EJECUCION DE 10 VIVIENDAS:

- Promotor : E., S.A.*
- Arquitecto : D.*
- Licencia concedida : Comisión de Gobierno : 15-01-02*

3º.- Si la licencia municipal de obras había caducado o no.

La primera solicitud de licencia de obras de ejecución de cinco viviendas en Hilera, antes de que caducara, solicitó las correspondientes prórrogas, como se explica en la pregunta anterior.

4º.- Si se habían cumplido o no, por la citada empresa ("E.") las condiciones establecidas en la licencia y en la normativa de aplicación, en su caso.

Según informes del aparejador municipal de 18 de marzo de 2002 y 25 de marzo de 2002, a requerimiento de la Alcaldía (documento nº 1, 2 y 3), cuyas copias se adjuntan, la edificación se adecua a la licencia otorgada en su día.

5º.- Actuaciones desarrolladas por ese Ayuntamiento en relación con las solicitudes presentadas a ese Ayuntamiento, en fechas 16-05-2002 (R.E. nº 1179) y 23-05-2002 (R.E. nº 1260).

Con respecto al escrito de fecha 16 de marzo de 2002, Registro de Entrada nº 1179 y 23 de marzo de 2002, Registro de Entrada nº 1260, esta Alcaldía, con fecha 10 de abril de 2002, inició un expediente de disciplina urbanística por resolución nº 25/2002 contra E., para investigar la posible existencia de infracciones urbanísticas, como consecuencia de las obras que esta empresa estaba ejecutando en la parte trasera de Pº del Justicia nº 7, solicitando informe a los servicios técnicos provinciales, sobre las citadas obras, su conformidad o disconformidad con el planeamiento y la normativa urbanística, adjuntando copia de dicha resolución (documento nº 4).

Remitiendo informe de los servicios técnicos provinciales con fecha 30 de julio de 2002 (documento nº 5) y no habiendo adoptado posteriormente ninguna medida.”

6.- Con fecha 4-12-2002 la presentadora de la queja compareció ante esta Institución ampliando la motivación de su queja, al manifestar : *“Que en relación con el Expediente de queja nº 775/2002-10 presentado en esa Institución, la compareciente desearía que se averiguase si, siendo afectada por el hundimiento provocado por la empresa E., al actuar en finca colindante, y viéndome, en consecuencia, obligada a tener que recabar del Ayuntº licencia para reparar el muro hundido por aquella, ha sido correcta la actuación municipal al liquidarle la cantidad de 1.843,94 Euros por tasas o Impto. de licencia (o sea, 6,5 % sobre un presupuesto ofertado de 27.843’29 Euros) cuando a la Empresa causante de los daños, por su licencia le habían cobrado un 2,5 % sobre presupuesto.”*

7.- A la vista de la nueva cuestión planteada, y en relación con aspectos aún pendientes de respuesta, mediante escrito de fecha 12-12-2002 (R.S. nº 10.426, de 16-12-02), se solicitó nueva ampliación de información al Ayuntamiento de Fuentes de Ebro, y en concreto :

1.- Qué resolución se ha adoptado finalmente, o cuál es el estado de tramitación del expediente abierto por resolución nº 25/2002, contra E., para investigar posibles infracciones urbanísticas, a la vista de los Informes de los propios servicios técnicos municipales y de lo informado por los servicios técnicos de la Excma. Diputación Provincial de Zaragoza.

2.- Cuál es la justificación de que por Comisión de Gobierno de ese Ayuntamiento (en fecha 26-09-2002) se haya acordado la concesión de licencia de obras a uno de los afectados por la actuación de la empresa antes citada, y requerido el previo pago de una liquidación de 1.843’94 Euros (o sea,

alrededor del 6'5 % sobre presupuesto, cuando según la información que se aporta al expediente a aquella empresa (a E.) tan sólo se le liquidó el 2'5 % sobre el presupuesto. Rogamos se nos remita copia compulsada de la Ordenanza Fiscal vigente aplicada.

8.- En fecha 8-01-2003 tuvo entrada en esta Institución escrito del Ayuntamiento de Fuentes de Ebro, de fecha 27-12-2002 (R.S. nº 2504), informando :

“En primer lugar la licencia a D^a, fue concedida por la Comisión de Gobierno de fecha 26 de septiembre de 2002, donde se le aplicó, según las ordenanzas municipales, el 8 % de la valoración de dichas obras, ya que excede de 1.202,02 Euros, y es una obra menor (sin proyecto redactado por técnico competente), por ser obra menor.

En segundo lugar no puede ser igual el porcentaje aplicado en licencia de obras solicitada por E., ya que en este caso estamos hablando de una licencia de obras mayor, donde se tiene en cuenta la valoración en la ejecución material especificada en los proyectos, por tratarse de una obra mayor.

Adjunto remito copia de la ordenanza aprobada publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 97 de 30 de diciembre de 1998.”

9.- Al quedar nuevamente sin respuesta la cuestión planteada al Ayuntamiento de Fuentes de Ebro, en relación con lo resuelto en expediente abierto por resolución nº 25/2002 contra E., se dirigió a dicho Ayuntamiento nueva petición de ampliación de información al respecto, mediante escrito de fecha 15-01-2003 (R.S. nº 401, de 16-01-03), al que se nos dió respuesta mediante nueva comunicación de dicho Ayuntamiento, de fecha 3-02-2003 (R.S. nº 308, de 4-02-03), en el que su Comisión de Gobierno, por acuerdo de 27-01-2003, nos notifica *“...que el expediente ha quedado en suspenso, vistos los informes de los técnicos de la Excm. Diputación Provincial de Zaragoza.”*

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Procede en primer término reconocer que, a la vista de los informes y documentos aportados por la Administración municipal de Fuentes de Ebro, en respuesta a lo solicitado por esta Institución, en relación con la existencia de las preceptivas autorizaciones administrativas (licencia urbanística) para las obras que ocasionaron los daños a los que se refería la

queja en su formulación inicial, no se aprecia, por parte de esta Institución irregularidad administrativa alguna. Consideramos probado que las obras contaban con las preceptivas licencias urbanísticas, y que éstas habían sido prorrogadas en cuanto a su plazo de vigencia.

SEGUNDA.- La existencia de licencia urbanística no exime a los promotores de las obras, ni a su dirección facultativa, de las responsabilidades en que puedan incurrir por daños o perjuicios a terceros, como consecuencia de las mismas, pero éstas deben reclamarse por los afectados ante la jurisdicción civil ordinaria, pues no es competencia de esta Institución la intervención en los conflictos entre particulares.

TERCERA.- Por lo que respecta a la situación de suspensión del expediente incoado por resolución nº 25/2002, de 10 de abril, creemos procedente recordar al Ayuntamiento que, conforme a lo establecido en la vigente Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, incoado de oficio o a instancia de parte un procedimiento, el procedimiento se impulsará de oficio en todos sus trámites, sometido al criterio de celeridad (artículo 74.1), y que la terminación del procedimiento sólo cabe mediante resolución, desistimiento, renuncia, o declaración de caducidad (art. 87), estando el Ayuntamiento obligado a resolver expresamente (art. 42).

CUARTA.- En cuanto a la liquidación de la tasa por licencia urbanística practicada por el Ayuntamiento en relación a solicitud de licencia de obras otorgada por acuerdo de su Comisión de Gobierno de fecha 26-09-2002, para obras en vivienda sita en Pº del Justicia nº 15, la información municipal remitida a esta Institución argumenta, o invoca, lo establecido en la Ordenanza Fiscal reguladora, en cuya tarifa se establece el 8 % de la valoración de dichas obras, y añade el informe municipal : *“... ya que excede de 1.202,02 Euros, y es una obra menor (sin proyecto redactado por técnico competente), por ser obra menor”*.

Pero lo que se establece en Tarifas de la Ordenanza Fiscal nº 7, de la que se nos remitió copia es : para “Obras mayores sin proyecto técnico”, hasta 200.000 ptas, la aplicación de un tipo de gravamen del 6 %, y como mínimo 4.000 ptas, y para presupuestos de más de 200.000 ptas la aplicación de un tipo de gravamen del 8 %, en tanto que para las “Obras Mayores con Proyecto técnico”, desde 200.000 ptas, se establece la aplicación de un tipo del 2,5 %. Nada se dice en cuanto a tasas procedentes por “obras menores”, a no ser que la mención que el hace el apartado B) de la Tarifa, hable erróneamente de “Obras Mayores”.

A la vista de dichas Tarifas, consideramos que la liquidación practicada no es correcta. En cuanto al fondo, porque no es conforme a derecho otorgar licencias de Obras Mayores sin Proyecto Técnico, pues hacerlo así, vulnera lo establecido en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en art. 110 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza. Y en cuanto a la concreta liquidación porque si se dice, por el Ayuntamiento que se ha aplicado el tipo del 8 %, dado que el presupuesto presentado junto a solicitud de licencia era de 27.843,29 Euros, la liquidación del 8 % hubiera supuesto una tasa de 2.227,46 Euros, y no 1.843,94 Euros que fue la cantidad requerida por tal concepto.

El art. 110 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza limitan la consideración de “obras menores” a *“aquellas que no supongan modificación estructural de los edificios o que conlleven modificaciones exteriores de carácter decorativo de poca importancia”*. No pueden considerarse como obras menores, a juicio de esta Institución, las obras para las que se solicitaba licencia (*“Realizar pared de dos alturas de unos 5 mts y ventana, como estaba anteriormente, en la parte trasera de mi propiedad ...”*), y entre las que se detallaban en presupuesto adjunto : Excavación de cimientos, muros de hormigón y solera hasta cota cero, paredes de bloque, forjado con viga y bovedilla, tejado de teja vista, y hacer escalera, entre otras actuaciones).

Procedía, a juicio de esta Institución, que, de conformidad con lo establecido en el art. 71 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999, el Ayuntamiento hubiera requerido a la solicitante de la licencia la presentación del preceptivo Proyecto Técnico de las obras a realizar, y, una vez presentado éste, conforme a su presupuesto de ejecución material, haber practicado la liquidación del 2,5 %. Como quiera que, por la información recibida de la solicitante de la licencia, dicho Proyecto Técnico ha sido encargado y suponemos que se presentará, si no se ha presentado ya, a tramitación municipal, consideramos que lo procedente sería revisar la licencia y liquidación practicadas.

III.- RESOLUCION

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito formularle **SUGERENCIA FORMAL** para que :

1.- Impulse de oficio la tramitación del Expediente incoado por resolución 25/2002, hasta su resolución expresa, en los términos que ese Ayuntamiento considere procedente, y notifique dicha resolución a los interesados, con ofrecimiento a los mismos (y entre ellos a los afectados por hundimiento de sus traseras) de los recursos procedentes.

2.- Revise de oficio, y anule, si se considera procedente conforme a los fundamentos expuestos, la licencia y liquidación de tasas por licencia urbanística otorgada en relación con obras de reparación de trasera de vivienda sita en Pº del Justicia nº 15, por cuanto dichas obras por ser obras mayores deben autorizarse previa presentación al Ayuntamiento del preceptivo Proyecto Técnico, y liquidarse la tasa conforme al presupuesto de ejecución material que en el mismo se refleje.

3.- Modifique la Ordenanza Fiscal núm. 7, reguladora de la Tasa por la prestación de los servicios de licencias urbanísticas, en lo que atañe a la Tarifa B), pues no es conforme a derecho el otorgamiento de licencias de obras mayores sin proyecto técnico.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si acepta o no la sugerencia formulada, indicándome, en este último caso, las razones en que funde su negativa. a facilitar la información solicitada.

10 de Marzo de 2003

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE