

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE YESERO**

22639 YESERO (ZARAGOZA)

ASUNTO: Recomendación sobre licencias de obras y problemas en el bar social

I.- ANTECEDENTES

Primero.- El 06/09/02 tuvo entrada en esta Institución una queja señalando diversos problemas que el interesado que la formula tiene con el Ayuntamiento de Yésero (Huesca), relativos a la exigencia de licencia urbanística para la realización de una obra, desalojo del bar social, injurias y amenazas proferidas contra su persona, que actualmente están en sede judicial, denegación de la llave para acceder a las pistas forestales y falta de información por parte del Ayuntamiento sobre documentos municipales.

Segundo.- A lo largo de la tramitación del expediente se ha ido acotando su contenido a dos de los asuntos antes enumerados: la licencia de obra y el desalojo del citado local. Sobre ellos se pidió informe al Ayuntamiento juntamente con los expedientes relativos a las dos actuaciones; asimismo, se solicitó información complementaria al interesado, puesto que las apreciaciones de uno y otro sobre los asuntos planteados eran totalmente contradictorias, como a continuación se indicará de forma resumida:

- Junto al escrito de queja el interesado aporta copias de varios documentos, entre los que cabe destacar las alegaciones presentadas al Ayuntamiento el 29/01/02 en las que protesta por un trato desigual con los demás vecinos a raíz de una denuncia por empadronamientos (que dio lugar a la instrucción del expediente DI-123/02-9 en esta Institución que concluyó con la sugerencia al Ayuntamiento para que arbitrarse los remedios jurídicos previstos al efecto en aras a comprobar la veracidad de los datos declarados por los vecinos con el fin de que el padrón responda en todo caso a la realidad), puesto que mientras a él se le exige la

obtención de licencia otros muchos vecinos obran sin tal requisito, enumerando varias obras realizadas en estas condiciones, como así le fue corroborado por la propia Alcaldía; aporta también un escrito del Alcalde que le es dirigido personalmente y se le comunica que el Pleno, en sesión de 27/04/00, le ha concedido prórroga del club social por plazo de tres anualidades, como así se acredita en la certificación adjunta donde dice por unanimidad se acuerda “... *prorrogar el Local Social por plazo de tres años mas al solicitante que podrán ser prorrogables a juicio del Concejo ...*”, y una petición para que le sean entregados los Estatutos del Local Social en la que menciona que le han sido negados anteriormente.

- A la petición de información de 22/04/02 respondió el Ayuntamiento de Yésero mediante escrito que tuvo entrada el 09/05/02, en el que su Alcalde manifiesta que no ha concedido licencia de obras a la persona que presentó la queja, si bien añade que, *“Parece ser, según se comenta, que durante la anterior legislatura se le concedió autorización al referido para construir un leñero y una pequeña terraza, pero inició obras llevando a cabo un cuarto de baño y un salón”*; no constando licencia, se requirió la paralización y legalización de la obra mediante la presentación de proyecto. En cuanto al bar social señala que esta persona no ha sido nunca arrendatario, sino que es una hermana suya la que ostenta el derecho.
- Con el fin de aclarar la cuestión, se requirió del interesado una aclaración sobre ambos extremos, que con fecha 31/05/02 aportó un escrito y documentación aneja relativa a las siguientes cuestiones:
 - Falta de justificación de que hubiese quejas vecinales que justificasen la paralización de la obra.
 - Existencia de licencia por escrito para hacer las obras iniciales.
 - Presupuesto de las obras a realizar.
 - Informe del arquitecto técnico del Ayuntamiento de Yésero de 13/12/01 donde describe las obras realizadas (baño completo dentro de un almacén) y las cataloga como mayores, precisando proyecto técnico.
 - Denuncia ante la Confederación Hidrográfica del Ebro por haber encontrado documentación municipal en el río Sía.
 - Datos sobre la adjudicación del Local Social a su hermana en virtud de subasta previa para el periodo que va del 31/07/99 al 31/07/00.
 - Adjudicación directa del bar a él mismo, a pesar de que se señala que el título en cuya virtud se adjudica es el de prórroga. Explica esta circunstancia en que, dado que su hermana iba a abandonar la gestión del local por no ser rentable, al residir en Huesca, él se

ofreció a tal fin al Alcalde, si bien requería un plazo más amplio que el anual de la subasta; el Alcalde le contestó que eso lo tenía que decidir el Pleno, a cuya consideración se sometió en la precitada sesión de 27/04/00 y se acordó hacerlo por tres años, coincidiendo su inicio con el fin del anterior contrato. Indica que en el primer periodo no hubo problemas, sino todo lo contrario, y que estos empezaron tras haberse opuesto a un plan urbanístico del Ayuntamiento.

- En escrito posterior el Alcalde señala que en principio desconocía la existencia de la licencia por no haber antecedentes en el Ayuntamiento, pero al recibir la copia que se le envió desde esta Institución, pues acompañaba a la documentación indicada en el anterior párrafo, reconoce su existencia, pero no su adecuación a las obras realizadas. En lo relativo al Local Social, expresa que se ha presentado una demanda ante los Tribunales de lo Contencioso Administrativo a través del Letrado del Ayuntamiento, y que en ningún momento hubo subrogación a favor del presentador de la queja, siendo la única arrendataria su hermana.
- En un escrito que fue recibido el 25/09/02 el interesado expresa su extrañeza sobre el litigio antes señalado, pues desconoce que se haya planteado contra él ni contra su hermana. Asimismo, enumera diversas circunstancias relativas a este asunto, que son resumidamente las siguientes:
 - Por parte del Alcalde se intentó obstaculizar la concesión de licencia turística para el bar, que expide la oficina de la Comarca en Sabiánigo; asimismo, al ver que no podía cerrar el bar se controló la asistencia, se instó a los vecinos para que no acudieran al establecimiento, se inutilizó el cartel anunciador existente a la entrada del pueblo y se le hizo una competencia hasta entonces desconocida durante las fiestas, instalando dos barras de bar cercanas al baile por encargo del Ayuntamiento, lo que convirtió en ruinosa la gestión del local social.
 - En cuanto a las obras, señala que ha recibido citación para un procedimiento contencioso administrativo, informando a continuación de que las obras realizadas coinciden con la licencia, y que una nueva licencia que ha solicitado para empedrado de unas aceras y patios de su propiedad no ha sido contestada.
- En posterior escrito de 28/10/02, recibido el 4 de noviembre, informa que no tiene noticia del supuesto contencioso administrativo relacionado con el bar social, y que el aludido anteriormente lo era por una autorización judicial de entrada a su casa y no enjuiciaba la cuestión relativa a la licencia de obra.

- El 02/12/02 comparece en esta Institución el Alcalde de Yésero aportando documentación para unir al expediente. Junto a copias de documentos de los que ya se disponía anteriormente (informe del arquitecto técnico, resolución de paralización de la obra, notificación al interesado, etc.) hay otros de naturaleza diversa: citaciones al Juzgado de lo contencioso Administrativo con motivo de la entrada en domicilio, plano urbanístico o fotografías de la obra realizada.
- Por parte del interesado se remiten con posterioridad dos escritos: uno de 02/01/03, que reitera situaciones ya expuestas, y otro de 25/03/03, en el que informa que ha legalizado la obra mediante la presentación de proyecto técnico, lo que le parece un agravio comparativo importante, y que le han cortado la luz del local social, hecho que ha denunciado ante la Guardia Civil, no pudiendo ahora realizar ninguna actividad; asimismo, da cuenta del expediente instruido por el Ayuntamiento de Yésero para la resolución del contrato de arrendamiento con su hermana, cuya notificación se hace mediante edicto publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca al no haberle podido notificar en su último domicilio conocido; por último, entrega copia del escrito remitido al Ayuntamiento manifestando su disconformidad con este proceder, al entender que a su hermana la puede localizar el Alcalde con facilidad, como ha hecho en otras ocasiones, y que otros aspectos del expediente no son ciertos, como la mención a la adjudicación por subasta, el incumplimiento del adjudicatario o la aludida falta de pago de los recibos.
- Finalmente, el Alcalde de Yésero envía el 31/03/03 remite copias de los Decretos de 23/07/02 en el que se dispone de inmediato esta resolución del contrato, y otro de fecha 03/02/03 en el que, paradójicamente, se inicia expediente de resolución por incumplimiento de las obligaciones contractuales. Asimismo, envía informe del arquitecto técnico de 22/11/02 en el que se describen las obras realizadas, consideradas obra mayor para cuya legalización es necesaria la presentación de proyecto redactado por técnico competente; indica este técnico que no le consta concesión de licencia de obras por el Ayuntamiento para dicho fin y que procede la inmediata paralización de las obras, su legalización si ha lugar (en caso contrario habrá de procederse a su demolición) e incoar expediente sancionador por infracción urbanística. Hay también una copia de la minuta de honorarios del Colegio de Arquitectos expedida al interesado por el proyecto técnico "Expediente de legalización de anexo a vivienda unifamiliar" de fecha 13/02/03, y otro informe del mismo arquitecto técnico de 06/02/03 indicando que las obras no son legalizables para el uso actual de dormitorios, por no cumplir las disposiciones contenidas en las *Normas Subsidiarias y complementarias*

de ámbito provincial de Huesca en cuanto a la apertura de huecos en el límite de la propiedad.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Sobre la necesidad de licencia urbanística para la realización de obras.

El artículo 172 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, sujeta a la obtención de previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, enumerando a continuación, con carácter meramente enunciativo, puesto que el detalle y la mayor concreción se realizarán en el planeamiento municipal, un conjunto de actuaciones que precisan cumplir este requisito, entre las que se encuentran las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos.

La expedición de licencias urbanísticas es competencia del Alcalde, según determinan los artículos 175 de esta Ley y 30.1.ñ de la Ley 7/1999, de Administración Local de Aragón. Su concesión se realizará conforme al procedimiento marcado en dicho artículo 175, cuyas líneas generales son las siguientes:

a) Las solicitudes deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición.

b) El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes. Si el Colegio observare incumplimiento de la legislación urbanística, denegará motivadamente el visado, sin que con ello se impida la presentación del proyecto, junto con los razonamientos que el solicitante tenga por convenientes.

c) Los informes relativos a la solicitud serán evacuados por los organismos competentes en el plazo de diez días, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.

d) Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes, en el de tres meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses.

Si bien este es el procedimiento general, el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, aprobado por Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, admite en su

artículo 155.3 que las Entidades Locales puedan establecer en sus ordenanzas un procedimiento simplificado para la autorización de obras menores y elementos auxiliares no precisados de proyecto técnico.

En esta misma línea de simplificar la tramitación administrativa, el artículo 194.2 de la Ley de Administración Local (LALA) ha previsto que las ordenanzas municipales puedan sustituir la necesidad de obtención de licencia por una comunicación previa, por escrito, del interesado a la Administración municipal, cuando se trate de la ejecución de obras de escasa entidad técnica para las cuales no sea necesario la presentación de proyecto técnico o para el ejercicio de actividades no clasificadas y otras actuaciones que prevean las ordenanzas. Este procedimiento viene desarrollado sucintamente en el artículo 162 del Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón. En todo caso, para comprobar que las obras que se vienen realizando se ajustan a la comunicación cursada en su momento, se reitera la potestad que tienen los Ayuntamientos para verificar en cualquier momento la concurrencia de los requisitos exigidos y ordenar, mediante resolución motivada, el cese de actuaciones que no se ajusten a lo requerido.

Para garantizar la adecuación a la legalidad de las licencias el artículo 4.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, ordena que en todo expediente de concesión de licencia conste informe técnico y jurídico; para ello, si la entidad otorgante no cuenta con los servicios correspondientes deberá instar su expedición a los de la entidad comarcal en la que esté integrada, o en su defecto a la Diputación Provincial.

De una u otra forma, la Administración municipal está obligada a intervenir en los actos de edificación y uso del suelo a través de su sometimiento a previa licencia, por lo que toda obra o actuación de orden urbanístico material que implique edificación o cambio de uso del suelo entendida en sentido amplio, requiere licencia municipal, que en función de la naturaleza de las obras y de las previsiones del planeamiento se otorgará siguiendo alguno de los procedimientos antes enumerados.

De acuerdo con lo preceptuado en los artículos 9.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y 148 del Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, la licencia deberá formalizarse en un documento que expedirá el Secretario de la Corporación, incorporando el visto bueno del Alcalde si así se determina por este.

En concordancia con lo anterior, no existe la posibilidad de conceder licencias urbanísticas de forma verbal u obviando el procedimiento establecido en la normativa citada en este epígrafe, puesto que se trata de un procedimiento reglado que debe seguirse para el correcto otorgamiento de la licencia y su plena efectividad, debiendo constar en un documento oficial con las formalidades indicadas en el párrafo anterior. Asimismo, para su debida acreditación, el

ayuntamiento deberá guardar copia de las licencias concedidas junto con el correspondiente expediente, resultando muy conveniente anotar dichos actos en un libro registro que permita en todo momento consultar rápidamente y tener actualizado el elenco de licencias urbanísticas en vigor.

Segunda.- Sobre la distinción entre obras mayores y menores.

Tanto la Ley Urbanística como la Ley de Administración Local de Aragón y otra normativa reguladora de estas materias aluden en su articulado a obras mayores y menores y establecen, como se ha dicho anteriormente, diferentes procedimientos para su concesión. Pero estas disposiciones generales no definen tales conceptos, dejando la tarea para los instrumentos de ordenación de nivel inferior: planes generales de ordenación urbana o normas subsidiarias provinciales, principalmente.

Con referencia al caso que nos ocupa, las *Normas Subsidiarias y complementarias de ámbito provincial de Huesca* hacen en su artículo 2.4 una definición cabal de ambos conceptos, al indicar “2.4.1.- *Se entienden o consideran como **obras menores** aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases. Con carácter enunciativo se entienden como obras menores los trabajos de reparación de tejados, reparación o colocación de canalones, tabiquería o carpintería en el interior de un inmueble, fontanería interior, revestimiento de paredes, solados o techos interiores, cambio de instalaciones de sanitarios, calefacción o aire acondicionado en el interior de los edificios, blanqueo, empapelado, pintura del interior de los edificios o de patios interiores y alumbrado interior. La autorización de obras menores corresponde a los Ayuntamientos, siendo suficiente para ello la petición del interesado con una pequeña descripción de la obra a realizar y de su cuantía prevista, sin exigirse proyecto técnico, salvo en los supuestos previstos en la legislación vigente de orden industrial que exige previa autorización de organismo competente en materias de industria, seguridad en el trabajo, etc. 2.4.2.- .. Se entienden como **obras mayores** todas aquellas no contempladas en el artículo anterior. ... Las licencias de obras mayores serán solicitadas de los Alcaldes mediante escrito de solicitud, presentado en el Registro General del Ayuntamiento, acompañado de proyecto suscrito por técnico legalmente competente, que describa las obras a realizar, visados por el Colegio Profesional respectivo y con el número de ejemplares que requiera cada Ayuntamiento”.*

Conforme a lo expuesto, la caracterización de una obra como mayor o menor, y consecuentemente, la exigencia o no de proyecto técnico para su

autorización, depende de la actuación a realizar, que se valorará a la luz de los criterios que ofrece el planeamiento municipal o, subsidiariamente, provincial, sin que quepa una apreciación personal y subjetiva de los órganos municipales, pues se trata de normas vinculantes que deben aplicarse necesariamente y sin discriminación a todas las actuaciones de edificación o uso del suelo que se promuevan en su ámbito de competencia.

Tercera.- Sobre el derecho a la información en materia urbanística.

En la queja se plantea la negativa del Ayuntamiento de Yésero a facilitar información al interesado sobre las licencias de obra concedidas anteriormente. A este respecto, se ha de señalar que la *Ley 30/1992, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común* establece en su artículo 37 con carácter general el derecho de los ciudadanos a acceder a los registros y a los documentos que, formando parte de un expediente, obren en los archivos administrativos, cualquiera que sea la forma de expresión, gráfica, sonora o en imagen o el tipo de soporte material en que figuren, siempre que tales expedientes correspondan a procedimientos terminados en la fecha de la solicitud. Dado que los datos relativos a las licencias urbanísticas no pertenecen a la intimidad de las personas, ni se trata de aspectos excluidos de este derecho general por el párrafo 5 del artículo 37 (actuaciones del Gobierno del Estado no sujetas a Derecho Administrativo, información sobre la Defensa Nacional o la Seguridad del Estado, investigación de los delitos, materias protegidas por el secreto comercial o industrial, etc.) ni prevalecen razones de interés público o intereses de terceros más dignos de protección, resulta procedente facilitar la información solicitada, o en caso contrario, dictar resolución motivada, aunque difícilmente se encuentra justificación para denegar esta clase de información.

En apoyo de la publicidad de los datos a que nos venimos refiriendo cabe citar el artículo 10 de la Ley Urbanística de Aragón, que establece la acción pública en materia urbanística, existiendo legitimación activa a favor de los ciudadanos para exigir ante los órganos administrativos y la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, mediante los correspondientes recursos o acciones, la observancia de la legislación y el planeamiento reguladores de la actividad urbanística, uno de cuyos elementos esenciales es la obtención de licencia para todos los actos de edificación o uso del suelo que se promuevan.

En el mismo sentido, el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón arbitra en su artículo 149 un procedimiento dirigido a garantizar la publicidad de los acuerdos o resoluciones de otorgamiento de las licencias, puesto que además de su notificación con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común, dispone su publicación en la forma prevista por la ley y por las ordenanzas de la Entidad y posibilita que puedan

publicarse en el tablón de anuncios y, cuando existan, en el boletín informativo municipal y en el servidor telemático de información. Además, cuando las Ordenanzas locales así lo impongan, el titular de la licencia, exceptuado el caso de las obras menores, deberá colocar en lugar visible desde la vía pública, a sus expensas y mientras dure el acto objeto de licencia, un anuncio normalizado que informe sobre el órgano otorgante, la fecha de concesión y de inicio y su plazo máximo de ejecución, el objeto y las principales características de la licencia.

En consecuencia, el derecho a la información en materia urbanística debe ser entendido en sentido muy amplio, de forma que cualquier ciudadano pueda obtener los datos que precise y exigir ante los órganos administrativos y judiciales el cumplimiento de la normativa vigente.

Cuarta.- Sobre la explotación de los bienes y servicios municipales.

Conforme a la clasificación tradicional de los bienes públicos, la Ley de Administración Local de Aragón divide los bienes de las entidades locales en bienes de dominio público y patrimoniales, siendo los primeros aquellos que están destinados a un uso o servicio público (son de uso público los caminos, carreteras, plazas, calles, paseos, parques, fuentes, canales, puentes, etc., y de servicio público las Casas Consistoriales, mataderos, mercados, lonjas y, en general, los inmuebles en que se alojen sus órganos y servicios de todo tipo) y los comunales, cuya utilización, aprovechamiento y disfrute corresponde al común de los vecinos. El resto de los bienes, que no están destinados directamente al uso público ni afectados a algún servicio público ni son comunales, tendrán carácter patrimonial.

A la vista de la finalidad que se le asigna y de la clasificación expuesta, parece correcto catalogar el inmueble sobre el que estamos tratando, el Local Social de Yésero, como bien de naturaleza patrimonial. En consecuencia, corresponde a esta entidad local regular su utilización que podrá realizar directamente o convenirla con los particulares .

Dadas las circunstancias concurrentes, al tratarse de un pequeño municipio donde el local en cuestión no actúa simplemente como un bar normal, sino que se trata también de un centro donde los vecinos pueden reunirse y mantener una vida social que de otra manera les estaría vedada, debemos convenir en que de manera indirecta se está prestando a través de él un servicio público local en cuanto que (artículo 199 LALA) trata de satisfacer intereses de la comunidad vecinal en asuntos de competencia de la entidad local, tales como los referidos a actividades culturales, ocupación del tiempo libre y la prestación de servicios sociales con carácter general (art. 42 LALA, regulador de las competencias de los municipios). Para su llevanza, el Ayuntamiento de Yésero ha optado por la gestión indirecta mediante arrendamiento, prevista en el artículo 206.3 LALA.

Continuando con la aplicación de esta Ley, su artículo 184 establece que el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de los bienes patrimoniales se rige por la normativa reguladora de la contratación, siendo necesaria la realización de subasta pública cuando que la duración de la cesión sea superior a cinco años o su precio exceda del cinco por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto. Por su parte, el Reglamento de desarrollo añade en su artículo 100 que el procedimiento de adjudicación de la utilización onerosa de los bienes patrimoniales de las Entidades locales podrá ser el de subasta, concurso o procedimiento negociado sin publicidad. Para la aplicación de esta última posibilidad deberemos tener en cuenta los límites económicos establecidos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que deberán combinarse con el referido cinco por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto.

La gestión del servicio deberá hacerse según el pliego de condiciones que haya aprobado el municipio a estos efectos, y que en todo caso deberá respetar las normas dictadas por él mismo para que se cumpla el fin social que determinó el arrendamiento. Asimismo, en orden a una buena prestación del servicio, y a pesar de que, a diferencia de la Ley aragonesa de Administración Local, el arrendamiento no ha sido recogido en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas como una modalidad de gestión de servicios públicos, le serían aplicables algunas de las normas generales de este Título, como puede ser la necesidad de un estudio económico previo que garantice el equilibrio entre las partes, debiéndose evitar las actuaciones por parte de la Administración que lesionen este equilibrio, como ocurre si se le hace una competencia desleal y no prevista en las condiciones iniciales.

Quinta.- Actuaciones administrativas en materia urbanística.

En relación con la queja planteada por la exigencia de licencia urbanística para legalizar la construcción realizada, de la documentación obrante en nuestro expediente resultan los siguientes datos:

- El interesado, al amparo de la licencia concedida por el Alcalde de Yésero con fecha 27/04/99 para la construcción de un leñero y un almacén en finca de su propiedad, realizó obras que en el informe del arquitecto técnico de 22/11/02 se describen como un anexo a la vivienda cubierto con una terraza transitable en el que hay un vestíbulo, un baño completo, dos dormitorios, un trastero y un pasillo distribuidor. Señala este informe que la obra ejecutada se considera como "obra mayor" para cuya legalización se precisa la presentación de proyecto redactado por técnico competente, a cuyo fin insta al Ayuntamiento, juntamente con la paralización de las obras y la incoación de expediente sancionador.
- Previamente, el mismo técnico había emitido informe de fecha 13/12/01 que describía la misma obra como inacabada y la consideraba

igualmente como obra mayor precisada de proyecto, que fundamentó al Alcalde para ordenar la paralización por orden de 22/01/02, que ratificó el 04/03/02 a la vez que requería al propietario para que solicitase licencia. No consta esta solicitud ni su concesión, si bien hay una copia de la minuta de honorarios que el Colegio de Arquitectos gira al interesado por la legalización de la obra realizada que, sorprendentemente, es informada desfavorablemente por el arquitecto técnico del Ayuntamiento en su informe de 06/02/03 (la sorpresa viene determinada por la siguiente circunstancia: en el anterior informe describía con detalle la obra realizada, concluida en su totalidad, e instaba su legalización; en aquel momento debería haberse apreciado la eventual imposibilidad de legalizarla, y advertirse tanto al Ayuntamiento como al interesado de las medidas a adoptar, evitando gastos y trámites inútiles: ya en el primer informe se debería haber hecho constar que las estancias no cumplían las dimensiones mínimas habitables establecida en el artículo 6.4.4 de las las NN.SS y CC. de ámbito provincial de Huesca –aseo, 3 m², y el construido tiene dos; dormitorios de dos camas, como se observa en las fotos, 10 m², y los construidos tienen 9,99 y 8,88 m², según la medición reflejada en el informe-; igualmente, se estima que tal vez la apreciación de que no se puede legalizar debido a la contradicción con la normativa sobre apertura de huecos en el límite de la propiedad e incumplimiento de la normativa para luces y patios no sea correcta, puesto que debe apreciarse la posibilidad de que exista un derecho de luces y ventilación sobre fundo ajeno, que deberá acreditarse por el interesado).

- Tanto por el Alcalde como por el técnico municipal manifiesta un desconocimiento de la anterior licencia que amparaba la inicial construcción. Sin embargo, a pesar de este desconocimiento, no debidamente justificado para quienes se ocupan de esta materia por la función pública que desempeñan o por su actividad profesional, es destacable que se ha producido un cambio de criterio en la exigencia o no de proyecto en ambos casos (obra autorizada y realmente ejecutada), puesto que a la vista de la descripción hecha por el constructor en su presupuesto (cimientos de hormigón armado, muros y pilares de este material, forjado de cubierta con semiviguetas de hormigón pretensado, bovedillas de hormigón y capa de compresión de 4 centímetros) se trata de una obra mayor, en los términos antes señalados, en tanto que se ha producido una alteración del volumen y del uso objetivo, afecta al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura y a las condiciones de habitabilidad o seguridad del edificio, por lo que igualmente hubiese sido necesario exigir proyecto, al igual que para las demás que en las mismas condiciones se realicen en esa localidad y requieran licencia, de cuya concesión deberá quedar adecuada constancia en el Ayuntamiento.

Sexta.- Actuaciones administrativas en la adjudicación del Local Social.

Le segundo asunto contenido en la queja se refiere al arrendamiento y posterior desalojo del Bar o Local Social de la localidad, sobre el que cabe concluir lo siguiente:

- Mediante anuncio publicado en el B.O.P. de 14/07/99 se publicó la convocatoria para el arrendamiento de este local, que fue adjudicado a la hermana del presentador de la queja para el periodo que media entre el 31/07/99 a 31/07/00.
- El Pleno del Ayuntamiento de Yésero, en sesión de 27/04/00, acordó una prórroga del arrendamiento del local por tres años pagando la cantidad actual (102.000 pts.) mas el I.P.C. anual. Si bien se acuerda la prórroga (que debería haber sido a nombre de la señora titular del contrato inicial), en todo momento se hace referencia a *“el arrendatario”* o *“el solicitante”*, y a él personalmente se practica la notificación indicándole que *“le ha sido concedida la misma por plazo de 3 anualidades”*. Existe una confusión motivada, tal vez, por la situación fáctica de que era el hermano quien materialmente gestionaba el bar, o al menos con mayor dedicación que su hermana, titular del contrato.
- En relación con el acuerdo anterior, se ha de señalar que la pequeña cuantía en que se ha estimado el valor del arrendamiento (41.880 pts. anuales, si bien la licitadora ofertó 102.000 pts., que determinaron el precio del contrato) hace que no se supere el 50% de los recursos ordinarios del presupuesto; por otro lado, la duración del contrato es inferior a cinco años. La confluencia de estas dos circunstancias permite que la adjudicación se realice sin acudir necesariamente a la subasta, pudiendo utilizar el procedimiento negociado previsto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, lo que implica que la adjudicación hecha en la meritada sesión plenaria de 27/04/00 sea plenamente válida, puesto que, siendo la prórroga un acto nulo por haberse acordado por un plazo muy superior a la duración inicial del contrato, contiene los elementos constitutivos de una adjudicación que cumple los requisitos legales, por lo que producirá los efectos de esta (art. 65 de la Ley 30/1992), debiendo sujetarse a las condiciones establecidas en el pliego que rigió la inicial licitación y a los Estatutos de uso del local, que debería conocer tanto el gestor del centro como los usuarios al objeto de facilitar el cumplimiento de los fines que la apertura de este centro persigue (para ello resulta muy conveniente su exposición pública en el mismo).

- Esta adjudicación fue pacíficamente respetada y ejecutada la prestación por el adjudicatario durante dos años, pues no es hasta julio de 2002 cuando el Alcalde decide resolver el contrato con la anterior adjudicataria. No obstante, se denuncia por el actual gestor del establecimiento que, previamente a la incoación de dicho expediente, ha sufrido actuaciones van contra la buena fe contractual que debía haber presidido sus relaciones con el Ayuntamiento, tales como la ocultación del cartel del bar, la convicción a vecinos para que no acudieran al mismo, la instalación de otras barras de bar durante las fiestas que hicieran disminuir su clientela y beneficios, etc. Culmina el proceso con el corte de suministro eléctrico, que motivó la pérdida de productos conservados en las cámaras y la imposibilidad de mantener abierto el establecimiento. Este corte de suministro, que debía haber constituido una última medida coercitiva una vez resueltas todas las cuestiones administrativas previas, se realizó sin culminar el expediente de resolución del contrato con la adjudicataria inicial, puesto que mientras el Decreto de Alcaldía por el que se inicia expediente de resolución del contrato y se ofrece un plazo de diez días para presentar alegaciones es de fecha 03/02/03, y su publicación, que determina la apertura de este plazo ante la falta de comunicación personal, se hace en el B.O.P. de 26/02/03, el corte se realizó el día 23/02/03 (o al menos el gestor del bar tuvo conocimiento en esta fecha), según consta en la denuncia presentada por tal hecho en el Cuartel de la Guardia Civil de Biescas el 24/02/03.

III. RESOLUCIÓN

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 formular a ese Ayuntamiento las siguientes **SUGERENCIAS**:

Primera: Que se adopten las medidas oportunas para que todos los actos de edificación o uso del suelo que se promueven en su término cuenten con licencia municipal, que deberá exigirse a todos sin discriminación, con la documentación que se precise en cada caso en función de que la actuación se repute obra mayor o menor; que se informe adecuadamente a los ciudadanos del régimen urbanístico aplicable a su finca; y que se concedan de acuerdo con la normativa urbanística que sea de aplicación mediante acto expreso del órgano competente, se expidan en documento oficial que cumpla las formalidades necesarias y quede constancia de todo ello en el expediente y en un libro registro, que por su naturaleza deberá ser accesible para que los ciudadanos puedan ejercitar la acción pública urbanística que la Ley les otorga.

Segunda: Que en los expedientes de contratación para la adjudicación del arrendamiento de sus bienes o servicios se precisen con detalle los elementos esenciales del contrato –partes contratantes, objeto, condiciones a cumplir y precio- de forma que no surjan problemas como el acaecido, en que se ha hecho la prórroga a favor de quien no era titular del contrato inicial, y que desconocía parte de sus obligaciones al no habersele facilitado los Estatutos del Club Social que ha venido gestionando.

Tercera: Que instrumente los cauces precisos para que la información que sea de general acceso, como las licencias de obras, o cuyo conocimiento por los ciudadanos resulte necesario para ejercitar sus derechos o cumplir sus deberes, como los precitados Estatutos, tenga una difusión adecuada que permita su cabal conocimiento y cumplimiento.

Cuarta: Que, habida cuenta de la adjudicación que, por la vía de subsanación de actos nulos o anulables antes explicada, resulta del acuerdo plenario de 27/04/00, cuyo plazo de tres años se ha visto interrumpido, se le restituya al adjudicatario en su derecho a explotar el Local Social de Yésero en las mismas condiciones en que lo venía haciendo anteriormente, sin alteraciones indebidas y con el mantenimiento de la buena fe contractual que resulta exigible y que, en definitiva, redundará en la prestación de un mejor servicio a los habitantes de ese municipio.

Agradezco de antemano la colaboración de V.I. y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no las Sugerencias formuladas, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

6 de Junio de 2003

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE