

Expte.

DI-1527/2004-10

□ SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE EL VALLECILLO  
44123 EL VALLECILLO (TERUEL)

## I.- ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Con fecha 15-11-2004 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

**SEGUNDO.-** En dicha queja se exponía :

*"Que en el municipio de El Vallecillo (Teruel) es práctica habitual la cesión de terrenos no urbanizables propiedad del citado Ayuntamiento a algunos vecinos. Terrenos que inmediatamente son utilizados para levantar nuevas edificaciones, con las consiguientes ganancias. Según explica el compareciente, en la denuncia presentada ante la DGA, estas cesiones de terreno se realizan con la más absoluta arbitrariedad respondiendo única y exclusivamente a la devolución de favores políticos. Asimismo aduce que el Ayuntamiento de Vallecillo realiza prácticas discriminatorias ya que sólo hace cumplir la ley de Urbanismo de Aragón (exigir licencia de obras) a determinadas personas, y no al resto de propietarios.*

*También denuncia que en una de las asambleas celebradas en concejo abierto en la que entre otros asuntos se debatía un proyecto de delimitación de suelo urbano con la parcelación de unas quince parcelas en el Barrio Nuevo y sortearlas en subasta pública para los vecinos que hayan solicitado el terreno, el compareciente solicitó una parcela y se le concedió de forma automática. Acto seguido el interesado en carta al Ayuntamiento renunció a la opción de adquirirla porque según cree no se ha respetado la normativa vigente para la adjudicación de las parcelas ofertadas. Por lo que la adjudicación de las quince parcelas está en suspenso. Con este hecho el interesado ha querido probar las prácticas irregulares que ejerce este municipio en la actualidad y que se venían practicando en el pasado, aunque ahora haya cambiado la Corporación, y solicita la mediación del Justicia de Aragón para cesen estos modos de actuación y se haga cumplir la Ley de Urbanismo de Aragón con todas sus consecuencias.*

**TERCERO.-** Admitida la queja a mediación, y asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones de instrucción :

1.- Mediante escrito de fecha 14-12-2004 (R.S. nº 9744, de 16-12-2004) se solicitó información al Ayuntamiento de El Vallecillo, y en particular :

1.- Sobre las actuaciones administrativas desarrolladas por ese Ayuntamiento, en los últimos cuatro años en relación con la enajenación por cesión directa, de terrenos municipales en suelo no urbanizable, a vecinos del municipio, con remisión a esta Institución de copias de los expedientes tramitados.

2.- Informe sobre las obras de edificación realizadas en los últimos cuatro años, con indicación de si las mismas se han realizado o no amparadas por licencia urbanística municipal, remitiéndonos copia de los expedientes tramitados, y en caso de no tener licencia, informe de lo actuado por ese Ayuntamiento en ejercicio de sus competencias de protección de la legalidad urbanística.

3.- Se ruega nos remitan, si lo hay, copia del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de El Vallecillo, con indicación en Plano de la situación de los terrenos enajenados, y de las edificaciones realizadas, y si no lo hubiera copia del Plano catastral, con señalización sobre el mismo de los terrenos enajenados y de las construcciones ejecutadas, indicando las que tengan o no licencia.

2.- En fecha 1-02-2005 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito remitido por el Ayuntamiento de El Vallecillo (R.S. nº 241, de 22-12-04), y suscrito por su Alcalde-Presidente, en el que, respondiendo a lo interesado, se nos ponía de manifiesto :

*Con fecha 22 de diciembre de 2004 ha tenido entrada en este Ayuntamiento escrito del Justicia de Aragón, en el cual se hace constar diversa consideraciones a tomar en cuenta para la legalidad urbanística del municipio de El Vallecillo debido a una queja por parte de un vecino del municipio.*

*En esta queja se expone que es práctica habitual y permanente la cesión de terrenos no urbanizables, propiedad del Ayuntamiento de El Vallecillo, a varios vecinos por devolución de favores políticos y a un bajo precio. También se destaca que sólo se le ha hecho cumplir la ley a determinadas personas y no al resto de propietarios.*

*A continuación, mediante el presente escrito, se exponen una serie de aclaraciones a esta queja.*

*Primero.- La nueva Corporación municipal creada como consecuencia de las elecciones municipales de 14 de mayo de 2003, tomó posesión el día 14 de junio de 2003 y la nueva secretaria el día 22 de julio de 2003.*

Segundo.- En la puesta en funcionamiento del nuevo Ayuntamiento nos encontramos una gestión municipal nefasta, dado que no existían actas de los plenos, contabilidad, presupuestos, padrón, registro de entradas y salidas, y lo más importante que atañe a la queja, fue que era habitual la venta de varios terrenos sin parcelar propiedad del Ayuntamiento de El Vallecillo, pero sin ningún tipo de contrato de compraventa, ni declaración de los terrenos como bienes patrimoniales o su desafectación, sólo se exponía a las Asambleas vecinales y si se aprobaba se fijaba un precio mínimo y se vendía al particular que lo había solicitado. **El nuevo Ayuntamiento ante estas ilegalidades frenó la venta de estos terrenos, sin que en este año de legislatura se haya vendido un solo terreno de esta forma.**

Tercero.- En la Asamblea Vecinal celebrada en el mes de agosto se aprobó una subvención recibida para la redacción del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, para realizar así la creación de parcelas y enajenarlas por parte del Ayuntamiento en subasta pública. Ante las enormes quejas de los vecinos que hacía años venían solicitando la compra de algún terreno al Ayuntamiento sin recibir contestación alguna, se preguntó a los asistentes cuantas personas habían solicitado terrenos al Ayuntamiento para hacer un cálculo a la hora de enajenar las parcelas una vez aprobado el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, **pero eso no implicaba en ningún momento su venta directa a estos solicitantes**, sino que se sacaría a subasta pública la venta de las parcelas y que por lo menos hubiera el mismo número de parcelas solicitadas por los vecinos para que previsiblemente no se quedaran vecinos sin terreno para edificar, pero siempre a resultas de la enajenación de estas parcelas en la cual, perfectamente, podría entrar en la compra cualquier persona siempre que cumpliera los requisitos señalados en las bases de la subasta pública, al igual que los demás vecinos que ya habían solicitado un trozo de terreno a la anterior Corporación Municipal. Esta enajenación pública no se realizará hasta que la Asamblea vecinal apruebe el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que ya tenemos redactado.

Cuarto.- En relación a la exigencia de licencias de obras, no tenemos constancia de ningún expediente realizado por el Ayuntamiento anterior, pero este Ayuntamiento ha intentado siempre de palabra y por escrito la solicitud de proyectos de obra, pero somos un municipio con pocos recursos y no tenemos medios físicos para parar las obras.

Sin más que decir, nos ponemos a su entera disposición para aclarar cualquier duda y rogamos nos faciliten los medios oportunos para mantener la legalidad urbanística vigente. ...."

## II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

**PRIMERA.-** A la vista de la información municipal recibida, consideramos probada la irregular actuación administrativa que, hasta la última renovación municipal, venían haciendo los anteriores responsables del

Ayuntamiento de El Vallecillo, en materia de gestión administrativa (lo que se pone de manifiesto en la inexistencia de actas de los Plenos, de contabilidad y presupuestos, de padrón, y de registro de entradas y salidas de documentos), y también, por lo que atañe a la cuestión planteada en la queja, en materia de enajenación de bienes municipales, y de control y disciplina urbanística.

La nueva Corporación municipal, según se afirma en el Informe remitido a esta Institución, ha adoptado medidas que evidencian una voluntad de rectificar dichas actuaciones irregulares, y por ello parece procedente reconocer que las irregularidades de gestión administrativa habrían entrado en vías de solución.

**SEGUNDA.-** Sin perjuicio de lo antes indicado, y por lo que respecta a la específica materia urbanística, y a la gestión de bienes inmuebles municipales, consideramos procedente hacer algunas observaciones y sugerencias.

No se ha remitido a esta Institución la concreta información solicitada en nuestra petición de 14-12-2004, ni en relación con la enajenación, por cesión directa, de terrenos municipales en suelo no urbanizable; ni en relación con las obras de edificación realizadas en los últimos años, ni sobre lo actuado respecto a aquellas que carezcan de la preceptiva licencia; y tampoco se nos ha remitido la copia del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que según nos dicen ya tienen redactado.

A este respecto, consideramos procedente recordar a ese Ayuntamiento que el artículo 19 de la misma Ley 4/1985, de 27 de Junio, reguladora del Justicia de Aragón, establece la obligación general de todos los poderes públicos y entidades afectadas por dicha Ley de auxiliar al Justicia en sus investigaciones, y añade que *las autoridades, funcionarios y todo el personal dependiente de la Administración deberán facilitar al Justicia ..... las informaciones, asistencia y entrada a todas las dependencias, centros y organismos. Igualmente deberán poner a su disposición los datos, expedientes o cualquier clase de documentos que permitan llevar a cabo adecuadamente la actuación investigadora.*

Al no dar respuesta plena a la solicitud de información que les fue dirigida en su día, entendemos que se ha incumplido con las obligaciones que la citada Ley 4/1985 le impone para con esta Institución.

Ciertamente, al no haber constancia documental de expedientes, ni de enajenación, ni de licencias de obras, en el Ayuntamiento, admitimos que no puedan remitirnos copia de los mismos, pero sí estaba en su ámbito de disposición, por la reducida población de esa localidad, el elaborar un informe bastante aproximado (por ser de general conocimiento en el pueblo) de qué vecinos hayan sido beneficiarios de enajenaciones de terrenos municipales, no documentadas, y de qué obras se hayan ejecutado en los últimos cuatro años sin la preceptiva licencia. Parece obvio que no ha habido actuaciones municipales de protección de la legalidad urbanística (si exceptuamos la exigencia de licencia a que se hace referencia en la

documentación adjunta a la queja presentada, y sobre cuyo ajuste a derecho nada tenemos que objetar).

Y desde luego, si como nos informan, ya tienen redactado el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, nada obstaba para que se nos remitiera la solicitada copia del mismo.

**TERCERA.-** Respecto a éste último, el informe remitido a esta Institución habla de que *en la Asamblea Vecinal celebrada en el mes de agosto se aprobó una subvención recibida para la redacción del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, para realizar así la creación de parcelas y enajenarlas por parte del Ayuntamiento en subasta pública*, y ello parece indicar que el objeto esencial del citado P.D.S.U. no fuese el propiamente urbanístico de establecer la diferente clasificación del suelo, en urbano y no urbanizable, sino el de hacer posible una parcelación, y una posterior enajenación de las parcelas resultantes.

A este respecto, consideramos pertinente recordar aquí que el instrumento denominado Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (P.D.S.U.) es un instrumento de alcance muy limitado (veáse el artículo 63 de nuestra vigente Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, en el que se dice que el mismo *... deberá contener el señalamiento de los terrenos comprendidos en el mismo por contar con los requisitos establecidos en el artículo 13, letra a), de esta Ley. Y añade : El resto de los terrenos del término municipal quedará clasificado como suelo no urbanizable.*

Si acudimos al artículo 13, a), de la Ley Urbanística, en el mismo se establece que *tendrán la condición de suelo urbano : a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y de servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir.*

Este limitado alcance del P.D.S.U., que no es sino un instrumento de mera constatación, nos lleva a plantear alguna reserva sobre el acierto municipal a la hora de redactar uno para posibilitar una parcelación. Si lo que se pretende hacer es una parcelación sobre un suelo que carezca de las condiciones a que se refiere el art. 13, a) antes citado, podría no ser legalmente admisible, salvo que la citada parcelación se ciña al ámbito de la zona periférica a la que se alude en el art. 212 de la propia Ley, y sujetas las futuras construcciones al régimen específico previsto en los artículos 215 y siguientes de la citada Ley Urbanística aragonesa.

Sin duda, un Plan General de pequeño municipio (veáse el art. 213 de la Ley 5/1999), posiblemente daría un mayor margen de desarrollo urbanístico ordenado, aunque también es cierto que a la pequeña dimensión demográfica del municipio de El Vallecillo, y a su posible crecimiento, pueda bastarle la formulación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

En todo caso, y a los efectos del Informe que, preceptivamente, deberá emitir la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, antes de la definitiva aprobación del P.D.S.U., sería conveniente que el Ayuntamiento

explicitase, en la documentación técnica del mismo, la ordenación de las parcelaciones que se pretenden hacer, y también las actuaciones edificatorias ya realizadas (aunque sin licencia ni autorización de la citada Comisión Provincial), para que la misma pueda evacuar su Informe con pleno conocimiento de la situación, y de los objetivos que por ese Ayuntamiento se pretenden.

**CUARTA.-** Volviendo a las actuaciones edificatorias realizadas sin la preceptiva licencia en los últimos años, y siempre que las mismas no hayan prescrito (veáse art. 209, en relación con los artículos 203 al 205, de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón), procede recordar que ese Ayuntamiento está plenamente facultado para ejercer competencias de protección de la legalidad urbanística, tanto a nivel de sanción de las infracciones cometidas, como de restauración de la legalidad urbanística vulnerada (art. 208), y aun cuando los medios de ese Ayuntamiento puedan ser limitados, puede recabar la asistencia de los Servicios competentes de la Administración Autonómica, de la Diputación Provincial, y también de los Servicios Comarcales en cuyo ámbito se integre ese Municipio, en caso de tener asumidas ya competencias urbanísticas.

**QUINTA.-** Por lo que respecta a las enajenaciones directas de terrenos municipales a vecinos de ese Municipio, sin sujeción a los procedimientos legalmente establecidos (y por tanto sin expedientes administrativos que lo acrediten), consideramos que estamos ante supuestos de nulidad de pleno derecho (conforme a lo establecido en el art. 62.1 e) de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero), y sería procedente la incoación de un expediente informativo para identificación de todos los casos en que se haya podido producir, para, a la vista de la información reunida, adoptar las medidas legalmente procedentes, de revisión de oficio, al amparo de lo previsto en art. 102.1 de la antes citada Ley 30/1992, para recuperación de la propiedad municipal.

### **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 la siguiente

## **SUGERENCIA**

**1.-** En relación con las actuaciones de enajenación directa de terrenos municipales a particulares que hayan podido producirse hasta la última renovación municipal, sin sujeción a procedimiento legalmente establecido, y sin documentación que lo acredite, dado que estaríamos ante actos nulos de pleno derecho, se sugiere la procedencia de incoar expediente administrativo de investigación e identificación de los casos que hayan podido producirse, y, a la vista de los resultados de dicha investigación, la incoación de expediente de revisión de oficio de las actuaciones municipales para recuperación de los bienes municipales ilícitamente enajenados.

Conforme a la voluntad municipal manifestada en el informe remitido a esta Institución, esta Institución confía en que cualquier futura enajenación de terrenos municipales se haga con sujeción a las normas y procedimientos legalmente establecidos, debidamente documentado todo ello en los expedientes administrativos pertinentes.

**2.-** Por lo que respecta a las actuaciones edificatorias realizadas en ese municipio sin la preceptiva licencia, se sugiere la procedencia de incoar expediente administrativo de los casos que hayan podido producirse, y a la vista de los mismos, siempre que no quede suficientemente acreditado el transcurso del plazo de prescripción de la infracción, se incoen expedientes sancionadores y de restauración del orden jurídico urbanístico alterado, resolviendo lo procedente en cada caso.

Y ante nuevas o futuras actuaciones edificatorias que puedan producirse, sin la preceptiva licencia, se sugiere que esa Alcaldía y Ayuntamiento procedan a ejercer las competencias que le están atribuidas en materia de protección de la legalidad urbanística, conforme a lo establecido en los artículos 196 y siguientes de nuestra vigente Ley 5/1999, Urbanística de Aragón,

**3.-** Dado que ese Ayuntamiento, tras la última renovación municipal, ha iniciado actuaciones para la formulación, tramitación y aprobación de un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, con el objeto de hacer posible una parcelación de terrenos municipales destinados a su enajenación a particulares que deseen construir sobre los mismos, se sugiere la conveniencia de analizar si dicho instrumento es el más adecuado a los objetivos que se pretenden, explicitando los mismos, y recogiendo las parcelaciones pretendidas, en la documentación redactada al efecto, y que ha de someterse a informe preceptivo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, para que por ésta pueda emitirse informe con pleno conocimiento de la situación planteada.

**4.-** Que, ante situaciones que puedan desbordar la capacidad de los medios humanos y técnicos de ese Ayuntamiento, se recabe la asistencia de las Administraciones Autonómica, Provincial, y , en su caso, Comarcal, para

hacer efectivo el ejercicio de las irrenunciables competencias que esa Administración Local tiene reconocidas.

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 supuesto, las razones en que funde su negativa.

**2 de febrero de 2005**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**{Firmante} FERNANDO GARCÍA VICENTE**