

Expte.

DII-986/2003-10

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
Excmo. Sr. ALCALDE PRESIDENTE
Plaza del Pilar, 18
50001 ZARAGOZA

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 19-09-2003 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En el escrito presentado se exponía :

"Ante el Ayuntº de ZARAGOZA se han iniciado expedientes de licencia de obras, promovidos por la comunidad de propietarios de garaje situado en C/ Menéndez Pidal nº 1, 3, 5, 7, 9, 11 y 13, que suponen una limitación del uso de aparcamiento que venía realizándose por parte de otros propietarios de dichos edificios que no tenían plaza en dicho garaje, al limitar el uso en superficie para tal fin.

Inicialmente se solicitó como licencia de obras menores, y en el Ayuntº se objetó que, en realidad se trataba de obras mayores, pero luego, tras haberse presentado alegaciones por nuestra parte, el Ayuntº, sin dar respuesta a dichas alegaciones oponiéndonos a la licencia solicitada, se avino a admitir la tramitación como licencia de obras menores.

A la nueva solicitud de licencia de obras menores se han presentado igualmente alegaciones, a las que tampoco se ha dado resolución alguna, y mientras tanto parece que puede resolverse sobre la licencia, limitando nuestros derechos a aparcar en donde siempre hemos venido haciéndolo, y obligándonos a recurrir a la intervención de la policía para garantizar dicho uso, hasta tanto se resuelve judicialmente, en vía civil, sobre el interdicto que ya hemos presentado.

Solicitamos, por todo ello, la mediación de esa Institución para que el Ayuntº de ZARAGOZA suspenda el otorgamiento de la licencia solicitada hasta tanto se resuelve sobre las alegaciones presentadas en su día contra dicha solicitud, y se resuelve judicialmente sobre nuestros derechos al uso de aparcamiento en dicha cubierta de garajes, en su superficie."

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

1.- Mediante escrito de fecha 26-09-2003, se solicitó información al Ayuntamiento de Zaragoza sobre el asunto planteado en la queja, y en particular :

1.- Copia íntegra compulsada de los Expedientes tramitados por ese Ayuntamiento en relación con solicitudes de licencia de obras a realizar en espacio libre de uso privado en C/ Ramón Menéndez Pidal 1-13, instadas, al parecer, por la Comunidad de Propietarios de garajes situados bajo dicho espacio (Exptes. nº 0383916/03 y 25535/03), con Informe del Servicio de Intervención Urbanística acerca de la variación de criterio acerca de la consideración de las obras solicitadas como "mayores" o "menores", y respecto a la consideración que se hace en informe de la Arquitecto Técnico municipal (de fecha 2-07-2003) de la obra solicitada como "*de reforma de mobiliario urbano*", cuando la memoria del Proyecto presentado acredita que dicho espacio de cubierta está diáfano.

2.- Copia íntegra compulsada del Expte. 789.292/2003.

3.- Informe del Servicio de Prevención de Incendios sobre el sentido de la consulta evacuada a la Arquitecta Técnico de la Sección de Información Urbanística, a la que ésta alude en su informe de 2-07-2003, y sobre las alegaciones relativas al incumplimiento de las normas de seguridad en materia de su competencia, contenidas en Anexo de alegaciones realizadas mediante Recurso de Reposición tramitado como Expte. 789.292/03, y que fue presentado a ese Ayuntamiento en fecha 22-09-2003 (R.E. nº 089184/2003).

2.- Cruzándose con recordatorio de nuestra inicial petición de información al Ayuntamiento, en fecha 17-11-2003 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento zaragozano, al que se acompañaba Informe del Servicio de Intervención Urbanística, y copia de los Expedientes solicitados.

El Informe del Servicio de Intervención Urbanística, fechado en 10-10-2003, ponía de manifiesto :

"A los efectos de cumplimentar la información solicitada por el Justicia de Aragón en el expediente arriba referenciado, este Servicio de Intervención Urbanística emite el siguiente informe :

1.- Se aporta copia íntegra del expediente nº 383.916/03, con la indicación de que el mismo fue asignado a este Servicio por el Registro del Área de Urbanismo, habiendo oficiado con fecha 15 de mayo de 2003 a la citada dependencia municipal para que nos descargaran el mismo al no resultar de nuestra competencia por tratarse de una obra menor.

Esta circunstancia se detectó con motivo de las reuniones internas que tienen lugar para asignar los expedientes de nuestra competencia, y en las que estamos presentes, en el caso de obras mayores de edificación, la Arquitecta Jefe de la unidad Técnica de Proyectos de Edificación y la letrada Jefe del Servicio de Intervención Urbanística, habiendo apreciado en ese y

único momento la naturaleza de obra menor de la licencia instada.

2.- Nuestro criterio fue el descrito en el apartado anterior, sin que se produjera ninguna variación, por cuanto que no hemos intervenido en ningún otro momento procedimental.

El informe aludido en su escrito de la Arquitecta Técnica Municipal de fecha 2/07/03 no es de este Servicio de Intervención Urbanística, así como tampoco lo son el resto de actuaciones señaladas en el mismo."

CUARTO.- De la documentación e informes aportados al Expediente, tanto por la persona presentadora de la queja, como por el Ayuntamiento de Zaragoza, resultan los siguientes ANTECEDENTES :

A) De la copia del Expte. remitido nº 25535/2003 resulta :

1.- En fecha 28-01-2003, la Comunidad de Propietarios de Garaje Privado de Ramón y Cajal 1-13, solicitó Licencia de Obras Menores al Ayuntamiento de Zaragoza, para *"delimitación de la servidumbre de paso en cubierta del Garaje"*.

2.- En Informe técnico de fecha 3-02-2003, obrante en Expte. la Sección Técnica de Información; Admisión y Control de Solicitudes, hacía constar que : *"examinada su solicitud de Licencia de Obra Menor, se le pone de manifiesto que las mismas no están consideradas como obras menores EXCEDE DE OBRAS MENORES, tratándose de obra mayor"*, y por el Jefe de la Unidad, se hacía constar : *"En base al anterior informe y a la vista de lo contemplado en los arts. 2 y 3 de la Ordenanza Municipal de Obras Menores y Elementos Auxiliares, se pone en conocimiento del interesado que deberá presentarse nueva solicitud de licencia de obra mayor en impreso normalizado en la oficina de la Unidad de Información y Atención al Ciudadano acompañada de la siguiente documentación : proyecto técnico redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, junto con los proyectos deberá aportar las hojas de características Resumidas del Proyecto y la Estadística de Edificación y Vivienda del Ministerio de Fomento.*

Simultáneamente se archivará la solicitud de obras menores por los motivos expuestos. ... "

3.- Fechado en 2-07-2003, consta en Expediente otro Informe técnico, de la misma Sección antes citada, del siguiente tenor :

"A la vista de la documentación obrante en el expediente y consultado con los técnicos de Intervención Urbanística y los del Servicio de Prevención de Incendios se emite el siguiente informe técnico :

En base al art. 6.2 [rectificado manualmente por 4.2.3] de la Ordenanza de Obras Menores hay supuestos especiales en los que se puede solicitar dirección facultativa.

La obra solicitada de reforma de mobiliario urbano en zona privada se puede conceder como obra menor, con el proyecto presentado y visado por

el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón de fecha 16 de abril de 2003 que justificarían el seguimiento de la obra por el técnico autor del proyecto y donde certifica que no se modifica el estado de cargas."

4.- Mediante comparecencia de fecha 3-07-2003, los solicitantes de la licencia desistieron de la solicitud de licencia de obra mayor, formulada con fecha 11-04-2003, y solicitaron que prosiguiera la tramitación de la licencia de obra menor, con nº de expediente 25535/03, de 28-01-03.

5.- Mediante diligencia de 7-07-2003, se incorporaron a la licencia de obra menor Estudio Básico de Seguridad y Salud y ejemplar de proyecto técnico, donde se cumplimentaba lo dispuesto en el informe técnico de 2-07-2003, prosiguiendo su tramitación.

6.- La Licencia fue otorgada con fecha 10-07-2003, haciendo especial hincapié en la condición nº 2 de la misma, que hacía referencia a que *"las obras se realizarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros"*.

7.- Mediante comparecencia de fecha 5-08-2003, representante apoderado de varios vecinos de la Comunidad, puso de manifiesto al Ayuntamiento :

"Que habiendo tenido en el día de hoy conocimiento de la existencia del expediente nº 25535/03 en solicitud de obras menores en la zona de aparcamiento actual en la superficie cubierta del garaje existente en la calle M. Pidal nº 1-13, mediante el presente escrito y en representación de los vecinos cuyos datos constan en los poderes notariales aportados y obrantes en el expte nº 0383916/03 vengo en personarme en el expediente arriba referenciado solicitando se me de traslado de todo lo actuado y se me comunique cualquier resolución que acontezca en relación al mismo, y por opuesto a la concesión de la licencia solicitada por los motivos y alegaciones aportadas en el expte 0383916/03, cuyo contenido vengo en dar aquí enteramente por reproducido."

8.- Con fecha 5-08-2003 se presentó, por otra parte, recurso de reposición (tramitado con nº de expte. 789292/2003) contra la licencia de obras menores, de fecha 10-07-2003, otorgada en Expte. 25535/03, dando por reproducidas las alegaciones obrantes en expte. 383916/03, y solicitando la suspensión de la licencia por los motivos alegados en escrito de fecha 4-07-2003.

9.- En relación con las alegaciones y con el recurso de reposición presentados, con fecha 6-08-2003, se solicitó informe al Servicio de Inspección, que lo emitió en fecha 21-08-2003, haciendo constar :

"A la vista de lo solicitado por la Jefatura de la Unidad de Información y Atención al Ciudadano, se informa que a la fecha de redacción del presente informe no se ha colocado ningún elemento contemplado en la licencia de

obra menor concedida.

Es de resaltar la intervención del Área operativa de Policía Local (Policía de Barrio Universidad) mediante acta, cuya fotocopia se adjunta al presente informe, en la cual se contempla la paralización de las obras contempladas en licencia ante la alteración del orden público motivada por las diferentes comunidades que representan los garajes y las viviendas.

En cuanto a la Resolución de la concesión de la licencia, entendemos que es una materia no competente de este Servicio de Inspección."

10.- En fecha 1-09-2003, por la Arquitecto Técnico de la Sección de Información Técnica se informó a la Jefatura de Información y Atención al Ciudadano :

"A la vista de las alegaciones formuladas se emite el siguiente informe :

- Previo a la resolución de la obra menor se consultó tanto el expediente de licencia de obras del edificio como la reparcelación que se tramitó en dicho solar, y en ninguno de los dos documentos constaba que la zona en la que se solicita la licencia tuviera signado ningún uso.

Así mismo consultado el PGOU, dicha zona se define como Espacio Libre Privado.

Por consiguiente y en base a los artículos 3.3.1 y 3.3.5 de la Ordenanza Reguladora de Obras Menores y Elementos Auxiliares que indican que pueden considerarse como obras menores las obras de ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, cierres metálicos, así como las instalaciones necesarias para su uso y conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública (art. 3.3.1). Cualquiera otras obras de pequeña entidad, no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio, modificaciones de estructurales de los inmuebles o reforma integral de locales, teniendo éstas las calificaciones de obras mayores (art.3.3.5).

Se consideró que dichas obras podían contemplarse como obras menores, aportando la documentación señalada en el art. 4.2.3 de dicha ordenanza, es decir : "memoria (diseño gráfico, idicando cumplimiento de Normas Urbanísticas del Plan General (fachadas) y dirección facultativa en supuestos especiales). Presupuesto detallado por partidas, incluyendo materiales y mano de obra, fotografía (exteriores)."

11.- Mediante comparecencia de fecha 2-09-2003 se aportó al Expte. 789292/03, la siguiente documentación : certificación del Registro de la Propiedad de declaración de obra nueva, acuerdo de Pleno de 12-abril.1962, y folio de memoria del proyecto de urbanización.

B) De la copia del Expte. remitido nº 383916/2003 resulta :

1.- En fecha 11-04-2003 se presentó en registro del Ayuntamiento

solicitud de Licencia de Obras Mayores, instada por la Comunidad de Propietarios Menéndez Pidal 1-13 Garajes, adjuntando "Proyecto de Reforma de Mobiliario Urbano de la Comunidad de Garajes", redactado por Arquitecto y Visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, en fecha 1-04-2003.

2.- Con fecha 15-05-2003, por la Jefe del Servicio de Intervención Urbanística se dirigió escrito al Registro General de Urbanismo para descargar el expediente de dicho Servicio, *"por no ser de su competencia, al tratarse de una obra menor"*.

3.- Tal y como se hacía constar en apartado 4 del relato del Expte.25535/03, antes referenciado, mediante comparecencia de fecha 3-07-2003, los solicitantes de la licencia desistieron de la solicitud de licencia de obra mayor, formulada con fecha 11-04-2003, y solicitaron que prosiguiera la tramitación de la licencia de obra menor, con nº de expediente 25535/03, de 28-01-03.

C) De la copia del Expte. remitido nº 789292/2003 resulta :

1.- Con fecha 5-08-2003 se presentó recurso de reposición (tramitado con el citado nº de expte. 789292/2003) contra la licencia de obras menores, de fecha 10-07-2003, otorgada en Expte. 25535/03, dando por reproducidas las alegaciones obrantes en expte. 383916/03, y solicitando la suspensión de la licencia por los motivos alegados en escrito de fecha 4-07-2003.

En este referido escrito de 4-07-2003, se formulaban las siguientes alegaciones :

"PRIMERA.- Mediante escritura de fecha 14 de julio de 1971 autorizada por el Notario que fue de esta ciudad D., se procedió por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja a la Declaración de Obra Nueva de 14 Bloques de edificios y dos Aparcamientos de vehículos construidos en la Calle Menéndez Pidal de esta ciudad.

En dicha escritura se establecieron las siguientes SERVIDUMBRES :

"PRIMERA.- Se constituye una servidumbre de paso de personas a favor de los bloques de los edificios dos, cuatro, seis, ocho, diez y doce, de la calle Vazquez de Mella que será la servidumbre activa, para llegar al aparcamiento de vehículos número uno, que será la servidumbre pasiva, por medio de las puertas que, cada uno de esos Bloques de edificios, tienen abiertas para acceder al referido aparcamiento.

SEGUNDA.- Se constituye una servidumbre de paso de personas a favor de los edificios números uno, tres, cinco, siete, nueve, once y trece de Ramón Menéndez Pidal, que ser la servidumbre activa para llegar al aparcamiento de vehículos número dos, que será servidumbre pasiva por medio de las puertas que cada uno de esos Bloques de Edificios tienen abiertos para acceder al referido aparcamiento.

TERCERA.- Se constituye una servidumbre de circulación de personas y paso de vehículos a favor de todos los titulares de los

aparcamientos de vehículos, locales comerciales y viviendas, que será la servidumbre activa, sobre las cubiertas de los aparcamientos de vehículos números uno y dos que será la servidumbre pasiva.

Añadiéndose : "Esta servidumbre lleva consigo, como obligación aneja, la de conservar los titulares de dominio de aparcamiento de vehículos números uno y dos, de manera exclusiva y a su costa, la cubierta de esos aparcamientos y su pavimentación de forma que sirva al ejercicio de la servidumbre."

En virtud de lo expuesto y de los derechos reconocidos en dicha escritura de constitución, desde 1970 los distintos propietarios y titulares de los bloques de viviendas, entre otros mis representados, han venido haciendo uso de la servidumbre de forma pacífica e ininterrumpida, circulando y estacionando sus vehículos en dicha zona común y privada.

Se acompaña como Documento nº 3, copia de la nota registral acreditativa de lo expuesto.

SEGUNDA.- Ya entrado el año 2002, la Comunidad de Propietarios de los Garajes acordó realizar obras de pavimentación en la cubierta sujeta a la servidumbre descrita en la alegación primera, para lo cual procedió a solicitar la oportuna licencia de obras ante este Organismo. Iniciadas éstas obras, y aprovechando las mismas, procedieron a colocar vallas sujetas con cadenas que impedían el uso de la servidumbre, llegando a contratar los servicios de una empresa privada de seguridad que controlaba el acceso a la zona de servidumbre. Avisada la Policía Local, ésta se personó en el lugar indicando al Inspector de la empresa de seguridad que abriese las vallas.

Estos hechos fueron objeto de denuncia presentada por varios vecinos ante la comisaría de San José. Se acompaña como Documento nº 4 copia de la denuncia.

Tras los hechos acontecidos en noviembre de 2002, la Comunidad de Garajes ha intentado utilizar otras vías de hecho para impedir el legítimo y pacífico disfrute de los derechos de servidumbre a sus titulares. En concreto, y en lo que se refiere al presente expediente, nos encontramos ante una nueva tentativa por parte de la Comunidad de Garajes de evadir sus responsabilidades y obligaciones.

TERCERA.- Así, consta en el expediente fotografías de la zona de servidumbre donde se aprecia el uso legal de la misma en cuanto al estacionamiento y circulación de vehículos que se pretende, con la concesión de la presente licencia, abolir "de facto".

A mayor abundamiento, en la Memoria presentada se indica que el objeto del proyecto, -por consiguiente de la licencia-, lo es "la delimitación de la servidumbre de paso de vehículos mediante la colocación de una serie de elementos arquitectónicos en la cubierta del garaje privado Ramón Menéndez Pidal 1,3,5,7,9 y 13". En concreto la obra se circunscribe a la colocación de 140 jardineras distribuidas de 120 x 42 x 52 cm., con peso de 140 kilogramos cada una sin relleno de tierra.

Entendemos que la actuación de la Comunidad es contraria a Derecho y no puede quedar amparada por la Administración a través de la concesión de una licencia de obras que, en realidad, no corresponde otorgar a la

Administración, por los siguientes motivos :

1º.- Porque el objeto de las obras y de la licencia, tal y como se especifica en la Memoria del Proyecto presentado, es ajeno a la intervención administrativa, por plantearse cuestiones que se circunscriben al ejercicio de derechos civiles a conocer, en caso de discrepancias, por la Jurisdicción Civil.

2º.- Por cuanto lo solicitado a esta Administración es una licencia de obras de rehabilitación y/o reforma de "mobiliario urbano", y dicho concepto resulta contrario a la realidad ya que no existe elemento mobiliarios que reformar o rehabilitar, sino que serían de nueva colocación.

3º.- Por cuanto el lugar objeto de la pretendida "reforma" no constituye vía pública sino privada y, en consecuencia, no se puede otorgar licencia alguna al respecto.

4º.- Por cuanto de concederse licencia para acotar e impedir el ejercicio legal y derechos de servidumbre, se "legalizaría" por vía administrativa y de hecho la perturbación y despojo de los derechos de mis representados.

En consecuencia, se insta a este Ayuntamiento de Zaragoza a que rechace la concesión de la licencia pretendida, al menos en tanto no exista una resolución judicial a favor de la solicitante que así lo declare."

2.- En fecha 29-8-2003 emitió informe la Policía Local, dejando constancia resumida de sus actuaciones e intervención en relación con las obras en el aparcamiento de vehículos en c/ Menéndez Pidal 1-13.

3.- Con registro de entrada en fecha 10-09-2003, el representante de los recurrentes, solicitó al Ayuntamiento la suspensión de la ejecución de la licencia.

Y consta en expediente, asimismo, la presentación en misma fecha, ante el Juzgado Decano, de Demanda de de Juicio Verbal, en ejercicio de acción sumaria sobre tenencia o posesión contra la Comunidad de Garajes de la Calle Menéndez Pidal 1-13,

4.- Consta en expediente el escrito de alegaciones presentado en fecha 18-09-2003, por representante de la Comunidad de Propietarios de Garaje en C/ Menéndez Pidal 1-13, frente al recurso de reposición presentado, y en cuyo escrito se manifiesta :

"A efectos introductorios, debemos aclarar que la superficie sobre la cual se han autorizado las obras es propiedad de la Comunidad que represento según se deduce de las escrituras presentadas y que fueron objeto de análisis para la concesión de la licencia, y sobre la cual recae servidumbre de paso a favor de la finca colindante, a quien no se niega en absoluto, constando éste meridianamente descrita en las escrituras mencionadas, inscritas en el registro de la propiedad.

El fundo dominante en relación a dicha servidumbre de paso lo es el colindante, sobre el cual se levantan diversos edificios de viviendas, y que pertenece a la Comunidad de Propietarios de Viviendas de C/ Menéndez

Pidal, números 1 al 13, formada por quienes a su vez participan en la Comunidad de Propietarios de Garaje y otros que tan solo son partícipes de la Comunidad de Propietarios de Vivienda.

Dicho sea ello para que pueda ser valorada la legitimación de quienes presentan el recurso, tan sólo dieciocho vecinos firmantes y disconformes, que no representan a la Comunidad de Propietarios de Viviendas de C/ Menéndez Pidal, edificios del 1 al 13, integrada por más de 200 propietarios entre los que se encuentran, como se apuntó, los que a su vez lo son de garaje y participan en la Comunidad de Propietarios de Garaje beneficiada por la licencia concedida (unos 100), quienes obviamente no participan de la decisión de recurrir la licencia, como no lo hace la propia Comunidad de Propietarios que podría resultar afectada y que no ha recurrido esta licencia otorgada; dicho sea ello para poder valorar el alcance de la oposición, reducida a unos cuantos vecinos (no más de 6-7 de ellos) disconformes a causa de sus propios intereses particulares, sentado que tan siquiera cuentan con el apoyo de la Comunidad a la que pertenecen para presentar el recurso que se tramita.

A la primera alegación : Nada que objetar al contenido de las escrituras que se transcribe, debidamente inscritas y de eficacia a terceros por tanto; sí a la manifestación de que se acompañe "nota registral acreditativa de lo expuesto" en relación a la manifestación que se hace de "haber venido aparcando desde 1970 en virtud de los derechos conferidos", pues la mera lectura de las escrituras revela que nada en ella se dice sobre aparcamiento en la superficie de nuestros garajes, y mal puede por tanto la nota registral justificar sobre lo que en ellas no se estipula, siendo que ningún derecho diferente a los que en ellas consta a nadie se ha conferido.

A la segunda : Respecto a que en el año 2002 se intentase obrar sobre la cubierta en uso del legítimo derecho de propiedad que sobre ella se posee y se pospusiese el intento a causa de la violenta conducta de algunos de los vecinos disconformes, como sucede en esta ocasión (también se oponen los mismos), y que estos interpusiesen las denuncias que tuvieran por conveniente (que no fueron tramitadas ni administrativa ni judicialmente) en nada atañe ni nada quita a la ejecución de obras que, previa concesión de licencia, actualmente se lleva a cabo.

Se niega tajantemente que en modo alguno se haya intentado nunca socavar el ejercicio de el derecho de servidumbre que se manifiesta (y que lo es de paso tan solo), acusación vertida que sin embargo se comprende en quien carece de otros legítimos argumentos.

Objetar a la desafortunada manifestación contenida en el último párrafo del punto segundo, que en absoluto la Comunidad obrante pretende eludir responsabilidad u obligación alguna de las que le corresponde, que lo son principalmente A) la de conservar a su exclusiva costa la superficie de que es titular dominical (conservación que se viene haciendo regularmente a través de los años mediante importantes desembolsos destinados a la reparación de ésta, principalmente por los desperfectos causados, precisamente, por los vehículos que abusivamente y sin derecho a ello aparcan sobre su superficie causando daños con su peso y problemas para

el paso de personas y vehículos a los edificios según exige la servidumbre constituida), y B) obligación de proporcionar servidumbre de paso a personas propietarios del fondo dominante (entre las cuales, como se ha dicho, estamos los propios propietarios de garaje, tan interesados como cualquiera en que dichas servidumbres de paso legalmente constituidas se respeten como debe ser) y vehículos de éstos.

Esas son las obligaciones y la situación jurídica que constan en las escrituras-contrato e constitución de las comunidades, y si respecto del cumplimiento de la primera su efectividad es patente por las obras regularmente realizadas, el respeto a la servidumbre de paso de personas y vehículos hasta acceder a los edificios es evidente que no es afectado por la instalación de maceteros que delimiten el paso de éstos, como bien tuvieron ocasión de dictaminar los técnicos a la vista del proyecto presentado previamente a la concesión de la licencia; téngase en cuenta que la obra licenciada consiste en tan solo la instalación de diversos maceteros ornamentales en la superficie que delimitan el paso de vehículos sin obstaculizar en absoluto su acceso ni el de las personas hasta la entrada de cada uno de los bloques de viviendas, lo cual es el contenido de la servidumbre constituida, y que la ejecución de las obras respeta totalmente.

A la tercera : En cuanto al apartado uno : totalmente desafortunado; el derecho de propiedad sobre la cubierta da a la Comunidad que represento el derecho a obrar sobre ella respetando los derechos de tercero; es ello consecuencia necesaria del derecho de propiedad, que no quita para que, como es evidente, ciertas actuaciones, como lo es la ejecución de las obras que se llevan a cabo, bien deban contar con autorización administrativa previa comprobación del respeto a la normativa urbanística, que es lo que acertadamente se ha hecho para conceder la licencia; tan obvio es que corresponde a la administración otorgar dichas licencias de obras, aún recayendo sobre terreno privado, como que cualquiera que pretenda oponerse a una actuación del propietario sobre el bien de su propiedad, en este caso la cubierta, deberá efectivamente acudir a la jurisdicción competente para tramitar su petición frente a la presunción de derecho a actuar que otorga el derecho de propiedad que la Comunidad que represento detenta sobre la cubierta del garaje. Valga lo dicho para desacreditar la manifestación que, propia del desconocimiento, se hace en el punto 3º, es evidente que la realización de obras, aún en terreno privado, y por principio de los límites que son inherentes al derecho de propiedad derivados de la normativa urbanística, requiere de licencia previa, que de hecho ya ha sido concedida. Lo mismo apuntar al concepto en que se otorgó "rehabilitación y/o reforma de mobiliario urbano", pues es patente que es el más ajustado de los predispuestos para la ocasión en concreto y su elección por parte del órgano administrativo resultó acertada.

En cuanto a la 4ª, la concesión de la licencia nada legaliza, sino tan sólo manifiesta, como así es, que la ejecución de la obra es ajustada a la normativa administrativa vigente.

Parecen los recurrentes alegar frente a todo ello haber adquirido nada menos que por usucapión extraordinaria un atípico derecho de aparcamiento

sobre nuestra cubierta, cuestión que, aparte de ser negada tanto en cuanto a concurrencia de los elementos fácticos necesarios para ello (tendrían los catorce recurrentes que acreditar haber estado aparcando continuamente durante los últimos treinta años), como por no resultar ajustada a derecho tal posibilidad, no deja de ser mera manifestación interesada y unilateral así como injustificada de aquellos que pretenden evitar legítimo derecho de actuación sobre la cubierta de nuestra propiedad, y que, en su caso, es pretensión que deberá ser ejercida por los interesados que crean que así les corresponde (es la usucapión institución extraordinaria de interpretación restrictiva y necesitada de un pronunciamiento judicial declarativo para hacerse valer) ante la jurisdicción correspondiente, siendo en tal caso a la autoridad judicial a quien correspondería decidir sobre la legalidad y continuidad de unas obras que, por lo que respecta a la actuación administrativa, toda vez que, ajustadas las obras a la normativa urbanística, recayendo sobre inmueble de propiedad del solicitante y respetándose los derechos escriturados e inscritos, no puede ser sino licenciada como se ha hecho ya, salvo, como siempre, eventual "perjuicio de un tercero", tercero que, a falta de documento o justificación alguna del derecho que alega, en su caso deberá hacerse valer el que crea le corresponda en vía judicial, y que no puede en modo alguno pretender la revocación de la ya concedida licencia por no resultar ello ajustado a derecho y no concurrir causa alguna legal para que la administración vaya contra sus propios actos, concretamente la concesión de licencia ya legalmente acordada y que en este expediente temerariamente se impugna, siendo que se respetan las normas urbanísticas y evidentemente no se afecta a los derechos inscritos de terceros como ya el propio Ayuntamiento consideró, y sin que de las alegaciones presentadas se deduzca hecho nuevo alguno a tener en cuenta en la valoración ni que pueda justificar un cambio legalmente motivado en la decisión ya adoptada y que se impugna, y respecto de la cual se interesa su confirmación con desestimación del recurso presentado."

5.- Con fecha 18-09-2003 se emitió nuevo informe por la Arquitecto Técnico de la Sección de Información Técnica, en términos que se recogen en apartado siguiente, y ratificándose en el informe emitido en 1-09-2003, en Expte. 25535/03.

6.- Con esa misma fecha, 18-09-2003, el Letrado Jefe de la Unidad de Información y Atención al Ciudadano, emitió el siguiente Informe :

"PRIMERO.- La licencia de obra menor ha sido otorgada en base a la documentación presentada por los interesados a través de su representante, presidente, quien actúa en nombre de la Comunidad de Propietarios de Garajes Privados de los citados inmuebles.

El objeto de la licencia urbanística consiste en la "colocación de 140 jardineras distribuidas convenientemente por la cubierta, permitiendo el paso de vehículos a cada uno de los bloques de viviendas y de la entrada y salida del aparcamiento inferior".

"Las jardineras son de hormigón se sección rectangular de

dimensiones 120 x 50 x 40 y con un peso aproximado de 140 Kgs. Estas jardineras llevarán en su interior tierra fértil para su posterior siembra de plantas que embellezcan el entorno de la Comunidad."

"La distribución de las jardineras será de forma y manera que permita el tráfico de entrada y salida y giros a vehículos de emergencia, teniendo los viales materializados por las jardineras una anchura de 3 metros y las curvas un radio de giro mínimo de 6 metros. El presupuesto estimado para la ejecución de la obra será de 3.250 €.

Según se describe en la memoria que acompaña al impreso de solicitud las obras tienen por finalidad "delimitación de la servidumbre de paso a vehículos mediante la colocación de una serie de elementos arquitectónicos en la cubierta del Garaje Privado Ramón Menéndez Pidal nº 1, 3, 5, 7, 9, 11 y 13".

Sigue la memoria señalando que "la servidumbre de paso a personas de cada uno de los bloques de viviendas está facilitada por una acera en el límite con los bloques de viviendas de 1,8 m. La superficie de la cubierta tiene una extensión de unos 3.000 m² aproximadamente y el pavimento de que está construido es de hormigón y debajo de éste tela asfáltica. Actualmente existe señales de tráfico en la entrada de las calles a la cubierta que limitan la altura y el peso de vehículos, así como informan de la prohibición de aparcar en dicha superficie".

La memoria de las obras (reforma de mobiliario urbano) viene visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón en su Delegación de Zaragoza con fecha 1 de abril de 2003 y suscrita por el Arquitecto

SEGUNDO.- La licencia se otorgó como es habitual y figura en el impreso normalizado, en cumplimiento de la normativa vigente, bajo la condición de que "las obras se realizarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros" y de que "solo se podrán ejecutar las obras descritas".

Asimismo se prescribe que no podrán realizar obras en contra de la legislación y del planeamiento urbanístico vigente.

TERCERO.- Los vecinos recurrentes dan por reproducidas en su escrito las alegaciones presentadas en su día, que obran en el expediente nº 0383916/2003, por las que se oponían a la concesión de la licencia y solicitan la suspensión de la misma hasta que se resuelva el recurso administrativo por causar perjuicios de imposible o difícil reparación.

De forma resumida, las alegaciones de los recurrentes son las siguientes :

1º.- Que en la escritura notarial de fecha 14 de julio de 1971 de declaración de obra nueva de 14 bloques de edificios y dos aparcamientos de vehículos en la calle Menéndez Pidal se constituyeron diversas servidumbres. Una servidumbre de paso de personas a favor de los bloques de los edificios número dos, cuatro, seis, ocho, diez y doce, de la Calle Vazquez de Mella que será la servidumbre activa para llegar al aparcamiento de vehículos número uno.- Una servidumbre de paso de personas a favor de los bloques de los edificios número uno, tres, cinco, siete, nueve, once y trece, de Ramón Menéndez Pidal de Mella que será la servidumbre activa

para llegar al aparcamiento de vehículos número dos.- Una servidumbre de circulación de personas y paso de vehículos a favor de todos los titulares de los aparcamientos de vehículos, locales comerciales y viviendas.- Que los distintos propietarios y titulares de los bloques de viviendas, han venido haciendo uso de la servidumbre de forma pacífica e ininterrumpida, circulando y estacionando sus vehículos de dicha zona común y privada.

2º.- Que la Comunidad de propietarios de los garajes acordó realizar en su día obras de pavimentación en la cubierta sujeta a la servidumbre solicitando licencias de obras que procedieron a colocar vallas sujetas con cadenas que impedían el uso de la servidumbre, llegando a contratar los servicios de una empresa privada de seguridad que controlaba el acceso a la zona de servidumbre.

3º.- Que la actuación de la Comunidad es contraria a Derecho y no puede quedar amparada por la Administración a través de la concesión de una licencia de obras que no corresponde otorgar a la Administración, porque el objeto de las obras y de la licencia es ajeno a la intervención administrativa, por plantearse cuestiones que se circunscriben al ejercicio de derechos civiles a conocer, en cas de discrepancias, por la Jurisdicción Civil.

4º.- Como antecedentes cabe referirse a los siguientes informes emitidos :

** Del Servicio de Inspección de fechas 21 de agosto pasado.*

** De la Sección Técnica de Información, Admisión y Control de Proyectos de fecha 1 de septiembre que textualmente señala lo siguiente :*

"A la vista de las alegaciones formuladas se emite el siguiente informe

:

- Previo a la resolución de la obra menor se consultó tanto el expediente de licencia de obras del edificio como la reparcelación que se tramitó en dicho solar, y en ninguno de los dos documentos constaba que la zona en la que se solicita la licencia tuviera signado ningún uso.

Así mismo consultado el PGOU, dicha zona se define como Espacio Libre Privado.

Por consiguiente y en base a los artículos 3.3.1 y 3.3.5 de la Ordenanza Reguladora de Obras Menores y Elementos Auxiliares que indican que pueden considerarse como obras menores las obras de ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, cierres metálicos, así como las instalaciones necesarias para su uso y conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública (art. 3.3.1). Cualquiera otras obras de pequeña entidad, no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no supongan modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio, modificaciones de estructurales de los inmuebles o reforma integral de locales, teniendo éstas las calificaciones de obras mayores (art.3.3.5).

Se consideró que dichas obras podían contemplarse como obras menores, aportando la documentación señalada en el art. 4.2.3 de dicha ordenanza, es decir : "memoria (diseño gráfico, idicando cumplimiento de Normas Urbanísticas del Plan General (fachadas) y dirección facultativa en supuestos especiales). Presupuesto detallado por partidas, incluyendo

materiales y mano de obra, fotografía (exteriores)."

* De la Policía Local de fechas 18 y 29 de agosto, en materia de su competencia, poniendo de manifiesto el conflicto vecinal existente y emitiendo su opinión al respecto.

Tal como es preceptivo, en cumplimiento de lo previsto en el art. 112.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, se dio traslado del recurso interpuesto y de las alegaciones al promotor y titular de la licencia de obra menor, habiendo presentado con fecha 19 de septiembre sus alegaciones en contra del recurso, solicitando su desestimación y conformación de la licencia otorgada.

CUARTO.- Con fecha 18 de septiembre la Sección Técnica de Información, admisión y Control de Proyectos emite informe en el que textualmente señala lo siguiente :

"Consultado nuevamente el expediente de parcelación y urbanización nº expte. 30974/1960 no se define en dicho proyecto el uso concreto de las zonas o espacios donde se solicitaron las obras. Concretamente en el documento 1 del proyecto de urbanización cuando se habla de estas zonas, que las denomina Plataformas, dice textualmente :

"PLATAFORMAS.- Las plataformas de hormigón armado que aquí se bosquejan y que dan soporte, como ya hemos explicado anteriormente, a la zona urbanizada, se proyectarán en su día con el detalle necesario para su construcción, ya que el cálculo de las mismas no forma parte de este proyecto ni tampoco su presupuesto, pues en realidad forman parte de la edificación.

En efecto, no puede separarse una cosa de la otra, puesto que se prevén las zonas cubiertas por las referidas plataformas como garajes integrados en los propios edificios, los cuales tienen acceso directo desde ellas y mientras no se decida la construcción y se proyecten los edificios en su forma definitiva, no es posible precisar más sobre las plataformas, ya que, por ahora, sólo constituyen una idea que plasmará en realidades cuando sea oportuno."

Y en el proyecto con el que se obtuvo licencia de edificación de la 1ª fase de viviendas y de la totalidad de la urbanización (expte. 648/66) queda igualmente indeterminado.

Así mismo en los planos de planta y las perspectivas de todos los proyectos, en la zona que da a calle Vázquez de Mella y la que da a la calle Menéndez Pidal (que en el proyecto se denomina enlace de carreteras), se desprende que no se les da un tratamiento o destino concreto, sino que son zonas diáfanas, que sirven de acceso a los garjes y poseen la misma trama o color que las calzadas exteriores a la urbanización.

En toda la documentación consultada, no queda definido el uso concreto de dichas zonas, no constando si se destina a estacionamiento o no.

Por todo ello esta Sección Técnica se ratifica en el informe de fecha 1 de septiembre de 2003".

QUINTO.- La Ordenanza Municipal Reguladora de las Licencias Urbanísticas de Obras Menores y Elementos Auxiliares de 31 de marzo de

2000 (BOP nº 99, de 3 de mayo) establece en su art. 3.3.1 dentro de la tipología o supuestos de obra menor, las de "ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, cierres metálicos, así como las instalaciones necesarias para su uso y conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se afecte con las obras a ningún uso, servicio o instalación pública", previsión normativa en la que podría incluirse la "colocación de jardineras en un espacio libre privado".

Este tipo de obras como todas aquellas obras menores tipificadas en la Ordenanza tienen sus limitaciones y no pueden afectar a determinados elementos e infraestructuras que se recogen en la propia Ordenanza.

Por otra parte, la licencia de obra menor como variedad de la licencia urbanística tiene naturaleza reglada, en la que se comprueba si el acto proyectado se ajusta a la normativa urbanística vigente (técnica de control para velar por el cumplimiento de la ordenación urbanística), por lo que es improcedente entrar a valorar situaciones jurídico-privadas que por otra parte se desconocen a priori.

Según el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 1955 que se mantiene vigente en el Art. 195 de la Ley de Administración Local de Aragón, las licencias producen efecto entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actividad se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas (Art. 10).

Por eso la licencia se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades (Art. 12).

En la misma línea se establece en el Art. 140 del Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón (BOA nº 139 de 25 de noviembre de 2002) que dispone respecto de las situaciones jurídicas de los particulares, textualmente, lo siguiente :

"1.- Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero. No será preciso acreditar ante la Administración la titularidad del derecho en el que se basa la solicitud, salvo que su otorgamiento pueda afectar a la protección de bienes públicos, y sin perjuicio de la obligación del promotor de una obra de ostentar la titularidad del derecho que le faculte la construcción correspondiente."

Por todo ello, cabe desestimar el presente recurso de reposición, advirtiendo a los titulares de la licencia de obra menor de sus obligaciones derivadas de las condiciones o prescripciones que conlleva la presente autorización administrativa, que no prejuzga, en modo alguno, cualquiera intervención de la autoridad judicial para salvaguardar derechos de índole privada alegadas por los recurrentes y que no son objeto de control preventivo por esta Administración Municipal a través de las licencias urbanísticas, tal y como se establece en la legislación vigente y en la doctrina jurisprudencial."

7.- En fecha 22-09-2003, por el Sr. Teniente de Alcalde de Urbanismo y Arquitectura se adoptó resolución sobre el recurso de reposición presentado :

"PRIMERO.- Desestimar el recurso de reposición interpuesto por D. Apoderado del Grupo de Vecinos de la Comunidad de propietarios de c/ Menéndez Pidal 1-13, contra la Resolución del Sr. Tte. De Alcalde Delegado del Área de Urbanismo y Arquitectura de fecha 10 de julio de 2003 por la que se otorga licencia de obras menores a realizar en c/ Menéndez Pidal 1-13, para colocación de 140 maceteros en la cubierta del garaje según la memoria técnica y presupuesto aportados, por cuanto la licencia urbanística fue otorgada con carácter reglado para la instalación de 140 maceteros, como obras menores de ajardinamiento en espacio libre privado, supuesto incluido en el Art. 3.3.1 de la Ordenanza Reguladora de las Licencias Urbanísticas de Obras Menores y Elementos Auxiliares de 3 de mayo de 2000, y esta autorización administrativa que controla, según legislación vigente el cumplimiento de la ordenación urbanística, se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, según dispone el Art. 195 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, y Art. 140 del Decreto 347/2002, de 19 de noviembre del Gobierno de Aragón.

SEGUNDO.- Recordar al titular de la licencia que ésta produce efecto únicamente, entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actividad se refiera, pero no altera o no debe alterar las situaciones jurídicas privada entre éste y las demás personas. Por eso, la licencia de entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, y no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades. Así lo disponen los Arts. 10 y 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 1955, y así consta en las condiciones de la licencia otorgada en su día.

TERCERO.- Advertir al titular de la licencia de obra menor que deberá cumplir las condiciones impuestas en su otorgamiento, en especial, que únicamente se podrán ejecutar las obras descritas, y que en ningún caso pueden realizar obras en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico vigente.

Asimismo, deberá respetar las prescripciones impuestas en el proyecto de urbanización del terreno aprobado por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno con fecha 12 de abril de 1962 (expte. nº 30.974/1960, y de la licencia de edificación de la Primera Fase de viviendas, y de la totalidad de la urbanización, (expte. 648/1966); y además de la normativa técnica municipal en materia de Tráfico, Estacionamientos y Garajes que sean de aplicación.

CUARTO.- Se le recuerda, igualmente, al titular de la licencia de obras menores otorgada para la colocación de 140 jardineras que, de conformidad con lo establecido en el Art. 2 de la Ordenanza Municipal de Licencias Urbanísticas de Obras Menores y Elementos Auxiliares, de 3 de mayo de 2000, que en base a las obras menores autorizadas en la licencia no podrá alterar el uso objetivo, ni la distribución o modificación sustancial de los elementos estructurales, arquitectónicos y comunes de los inmuebles, ni

afectar a la seguridad de éstos.

QUINTO.- Reconocer los efectos jurídicos de la licencia otorgada, que se despliegan para el único objeto de la misma, consistente en la colocación de 140 jardineras en la cubierta diáfana del garaje privado, como elementos de ajardinamiento en espacio libre de uso privado, que sirve de acceso a garajes, según la documentación técnica presentada.

SEXTO.- Comuníquese a los interesados otorgándoles los recursos que procedan en Derecho, y dése traslado de la resolución a la Policía Local, y a los Servicios de Inspección y Disciplina Urbanística del Área."

8.- Con misma fecha de la resolución, 22-09-2003, los recurrentes presentaron un Anexo a las alegaciones realizadas mediante el recurso de reposición, haciendo alusión a alegaciones al Informe Técnico, a irregularidades en la Memoria presentada para la concesión de la licencia de obra menor, y a incumplimientos de normas de seguridad.

Respecto a este Anexo, se emitió informe por la Arquitecto Técnico de la Sección de Información Técnica, en el mismo día, señalando :

"Punto 1 de la alegación.

El artículo al que se pretendía hacer referencia es el 4.2.3 de la Ordenanza, (como mejor se indicó o rectificó en el informe de fecha 1 de septiembre de 2003).

Punto 3 de la alegación :

** Según resolución de la Alcaldía-Presidencia de fecha 25 de abril de 1997 publicada en el BOP el 27 de junio de 1997, con respecto a las medidas en relación con las distintas situaciones en que pueden encontrarse los inmuebles construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la ordenanza municipal de Prevención de Incendios, aprobada en 1984, nos encontraríamos en el caso 1 : Edificios cuyas comunidades no han presentado proyecto-memoria de adaptación contemplada en dicha Ordenanza : Por aplicación de la actual norma municipal de 1995, al no exigir ésta la adaptación a sus previsiones de las construcciones anteriores ni, consecuentemente, la presentación de dicho documento, no procede actuación alguna, sin perjuicio de la posibilidad de los ciudadanos de adoptar voluntariamente las medidas contempladas en la nueva normativa para los edificios de nueva construcción.*

** Así mismo en el art. 2.1 de la NBE-CPI/96 dice que ésta norma básica debe aplicarse a los proyectos y a las obras de nueva construcción, de reforma de edificios y de establecimientos, o de cambio de uso de los mismos; por lo que tampoco le es de aplicación."*

9.- Consta en expediente la notificación de la resolución desestimatoria del recurso de reposición, con ofrecimiento de los recursos procedentes.

10.- Así mismo, consta en Expediente cuya copia nos fue remitida, copia del Auto de fecha 25-09-2003, del Juzgado de 1ª Instancia nº 17, de Zaragoza, en Procedimiento de Juicio Verbal 794/2003, por el que se

dispone : *"Previa prestación por los actores de fianza en cuantía de 3.000 euros, se acuerda la medida cautelar consistente en el cese provisional por parte de la Comunidad de Garajes de la Calle Menéndez Pidal, 1 al 13 de esta capital de la ejecución de obras y colocación de jardineras que viene a limitar el paso y aparcamiento de vehículos cuya posesión es objeto de la tutela pretendida. Se deniega la otra medida cautelar."*

También consta en expediente copia del Auto del mismo Juzgado, y de misma fecha 25-09-2003, en el procedimiento antes citado, de Juicio Verbal, admitiendo a trámite la denuncia.

D) De la copia del Expte. remitido nº 887536/2003 resulta :

1.- En este expediente se recoge Informe del Área operativa de la Policía de Barrio Distrito Universidad, fechado en 9-09-2003, sobre mediación en conflicto privado, en el que se hace constar :

"Que sobre las 13,00 horas del día de la fecha se ha recibido una llamada telefónica en la Emisora del Distrito reclamando presencia policial en el patio de la comunidad de la calle Menéndez Pidal nº 11, en el sentido de que los vehículos particulares de los vecinos no podían acceder al garaje comunitario.

Personados los firmantes en el lugar han observado la presencia en el mismo de dos dotaciones de Policía Nacional (indicativo Pegaso 10) y de varios grupos de vecinos que se encontraban discutiendo entre ellos. Asimismo observan la presencia de cuatro o cinco palets conteniendo cada uno de ellos cuatro maceteros de grandes dimensiones embalados en plástico. Estos palets habían sido depositados en la zona comunal separados unos de otros formando una hilera, estando uno de ellos ubicado al aire libre, de tal modo que para acceder había que hacerlo por un espacio muy reducido con riesgo de daños para el vehículo que lo intentara. También se encontraban en el lugar varios vehículos que querían acceder al garaje estando inaccesible la entrada al mismo debido al estacionamiento de una furgoneta mixta y por los mencionados palets.

Se realizó una labor de mediación entre los vecinos que se encuentran enfrentados por la realización de unas obras menores que cuentan con licencia de fecha 10 de julio de 2003, expte. 25535/03 ante las cuales se interpuesto recurso de reposición cuya resolución se encuentra en fase de alegaciones (expte. 789292/03)

En el lugar se encontraba, entre otros, en representación de la Comunidad de Propietarios del Garage, promotor de las obras y responsable de la colocación de los palets en la zona comunitaria. Asimismo se encontraba en el lugar conductor de la furgoneta mixta.

Dicho conductor al ser requerido para que retire el vehículo manifiesta que se encontraba estacionado en el lugar desde primeras horas de la mañana y que ha sido la colocación de los palets, lo que ha motivado la obstaculización del paso al garage.

Se ha requerido tanto al Sr. ... como al Sr. ... para que retiraran los obstáculos que constituían un riesgo para la circulación manifestando el Sr.

... su negativa a realizarlo por lo que se le efectua un requerimiento formal por escrito mediante acta nº 12259 que se adjunta y de la que se entrega copia al interesado, manifestando que se podría cambiar su ubicación cuando se persone el camión de transporte que vendría por la tarde.

Siendo las 13,55 el Sr. Retira el vehículo y por parte de los firmantes en colaboración con los vecinos, por motivos de urgencia y para evitar riesgos y obstáculos a los vehículos o personas que acceden al patio, se retiran los cuatro maceteros del palet que se encuentra en la zona central del acceso, y se ubican en una zona libre de paso, sobre la acera, al lado del pretil de la valla perimetral de la finca.

Una vez garantizada la libre accesibilidad a la zona de personas y vehículos y despejada la entrada del garage comunitario se ha levantado el servicio remitiendo a las partes afectadas por el conflicto a los órganos competentes para su definitiva resolución.

Informes anteriores realizados : 18/08/03; 20/08/03, 29/08/03.

Existe otro informe de fecha octubre 2002 fecha de inicio de la intervención policial en el mencionado conflicto vecinal.

Se adjunta informe fotográfico relativo a la intervención.

Visto lo anterior y ante el problema de orden público y seguridad ciudadana planteado se solicita que con urgencia se dicte una Resolución de suspensión de la efectividad de la Licencia de Obras menores concedida el día 10 de julio de 2003 para la calle Menéndez Pidal 1-13."

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- En cuanto al fondo del asunto a que se refiere la queja, estamos ante un conflicto esencialmente jurídico-privado, en el que esta Institución ni podía ni debía entrar, y que, como no podía ser de otro modo, se planteó oportunamente ante la jurisdicción civil ordinaria, y fue resuelto por la misma, según nos fue comunicado telefónicamente.

SEGUNDA.- Por lo que respecta a la actuación puramente administrativa municipal, en lo relativo a la tramitación del expediente de licencia municipal de obras, y al recurso de reposición interpuesto, examinados los cuatro expedientes que atañen al asunto planteado, con carácter general esta Institución no aprecia irregularidad administrativa que haya lesionado los derechos de la persona presentadora de la queja, habiendo actuado la Administración municipal en el ámbito de competencias que le es propio, y con arreglo a los procedimientos establecidos.

Consideramos conforme a Derecho la conclusión final de que las obras de colocación de unas jardineras en espacio libre privado deben ser consideradas como "obras menores", y por tanto nada cabe objetar ni al otorgamiento de la licencia acordado por resolución de 10-07-2003, ni en cuanto a los fundamentos jurídicos en que se apoyó la desestimación del recurso de reposición interpuesto contra dicha resolución.

TERCERA.- Sin perjuicio de lo antes indicado, es lo cierto que en la actuación municipal, y a la vista de los expedientes examinados, se aprecia una vacilante interpretación acerca de la entidad de las obras (¿"menores" o "mayores"?) para las que se solicitaba licencia, y, consecuentemente, del procedimiento a seguir, de la documentación a exigir, y del Servicio competente para su tramitación, que quizá pudiera responder a una deficiente regulación de las obras menores en la específica Ordenanza reguladora de las mismas, que quizá sea conveniente revisar para una mayor precisión y seguridad jurídica.

También creemos que debe llamarse la atención hacia una primera actuación en la tramitación del expediente de licencia a que se refiere la queja. La solicitud inicial de licencia de obras menores, de 28-01-2003, instaba licencia para *"delimitación de la servidumbre de paso en la cubierta del garaje"*, y entendemos que lo que es propiamente la delimitación de una servidumbre de paso no es competencia de la administración municipal, sino de la jurisdicción civil ordinaria, y sólo una vez determinada por ésta la delimitación y sus condiciones, puede recabarse la licencia municipal para ejecución de las obras que materialicen dicha delimitación. Aunque entre la documentación aportada con la solicitud de licencia figuraba Acta de la Comunidad de Propietarios del Garaje, de fecha 25-11-2002, en la que se acordaba el ejercicio de las acciones judiciales pertinentes *"para obtener declaración judicial de que la servidumbre de paso de vehículos que grava la cubierta del aparcamiento número dos no incluye el estacionamiento o aparcamiento de vehículos sobre ella, la declaración de que esta Comunidad puede colocar los obstáculos que eviten el estacionamiento, respetando el paso, y la condena a retirar los vehículos estacionados, con las demás pretensiones que en relación con ellas sean pertinentes"*, no se aportó resolución judicial declarativa de la delimitación de la servidumbre y de sus condiciones, por lo que quizá hubiera sido más conveniente requerir a la Comunidad solicitante de la licencia para que aportase dicha resolución judicial, a los efectos de proseguir la tramitación del expediente.

No obstante, como acertadamente se razona en el informe del Letrado Jefe de la Unidad de Información y Atención al Ciudadano, de 18-09-2003, que vino a fundamentar la desestimación del recurso de reposición interpuesto, el ordenamiento jurídico en materia de licencias es claro y terminante, al establecer que las licencias urbanísticas se entenderán en todo caso concedidas *"salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero"*, y, por tanto, el otorgamiento de la licencia urbanística en modo alguno podía determinar la delimitación pretendida que, insistimos, sólo compete decidirla a la jurisdicción civil ordinaria, en caso de discrepancia entre quienes se consideran titulares del derecho de servidumbre y quienes deben soportarla.

Por todo lo antes expuesto, en uso de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de Junio, reguladora del Justicia de Aragón, **HE RESUELTO:**

HACER SUGERENCIA FORMAL al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA para que :

En la medida en que la actuación municipal apreciada en los expedientes examinados, respecto a la consideración de las obras para las que se solicitaba licencia municipal como "menores" o "mayores", pueda haber sido resultado de una deficiente regulación de las mismas en las Ordenanzas y Normas municipales, se reestudie dicha regulación para una mayor precisión de las mismas, de la documentación a exigir, y del procedimiento aplicable, así como de los efectos del silencio administrativo, en aras de la conseguir la máxima seguridad jurídica en la tramitación de las licencias de obras, y eventualmente en su calificación a efectos de aplicación de normas de disciplina urbanística.

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

10 de agosto de 2005

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE