

Expte.

DI-263/2005-10

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

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 22-02-2005 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En el escrito presentado se exponía :

"La interesada solicita la mediación del Justicia de Aragón para saber cómo abordar y solucionar el problema que tienen con el Ayuntamiento de Zaragoza, Servicio de Disciplina Urbanística, donde tienen expedientes abiertos con sanción de 12.000 euros y una multa coercitiva de 1.200 euros, más expediente de orden de demolición al haber sido denunciada por los vecinos del piso de abajo al suyo por proceder al cerramiento de una terraza (ver fotografía). La terraza en cuestión fue cerrada hace 17 años y posteriormente, este verano, la compareciente solicitó licencia de obras menores para rehabilitar el cubrimiento de esta terraza, momento en el que sus vecinos la denunciaron. La compareciente se queja de que han presentado las alegaciones pertinentes al Ayuntamiento en las que se demuestra que la terraza fue cubierta hace 17 años (aportan factura del cerramiento), por tanto ya ha prescrito la acción legal y por tanto no procede la sanción ni la orden de demolición. También argumentan que como se aprecia en la fotografía otros pisos del inmueble tienen sus terrazas cubiertas. Explican que ese espacio cerrado de la terraza es necesario porque su madre está incapacitada, no válida y lo utilizan para dejar los elementos de los que se sirven para su desplazamiento : silla de ruedas, grúa, sillas de aseo, etc. Tiene cita en el servicio de disciplina urbanística para hablar del tema el día 22 de marzo. Se sienten perseguidos por el Ayuntamiento ya que la Policía Local se ha personado en su domicilio en varias ocasiones por las continuadas denuncias y amenazas de estos vecinos."

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 25-02-2005, se solicitó información al

Ayuntamiento de Zaragoza sobre el asunto planteado en la queja, y en particular :

1.- Informe de las actuaciones desarrolladas por los servicios municipales de Urbanismo, en relación con las obras de cerramiento de terraza en C/ Sangenis nº 12, con remisión a esta Institución de copia íntegra compulsada de los expedientes 1274739/2004, y 1121367/2004.

2.- En fecha 31-03-2005 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento zaragozano, al que se acompañaba Informe del Servicio de Disciplina Urbanística, y copia de los Expedientes solicitados.

El Informe del Servicio de Disciplina Urbanística, fechado en 10-03-2005, ponía de manifiesto :

"En contestación a lo solicitado por el Justicia de Aragón, en procedimiento de queja DI-263/2005-10, se remite copia íntegra y compulsada de los expedientes solicitados, indicando que en ellos se requirió el restablecimiento de legalidad (Consejo de Gerencia de 23/11/04) previo acuerdo de iniciación (consejo de Gerencia de 19/10/04).

Asimismo se ha impuesto multa coercitiva por resolución de ese mismo órgano de fecha 18/01/05.

Respecto del procedimiento sancionador, tras la instrucción del mismo, se acordó imponer sanción por acuerdo del Consejo de Gerencia de 1/03/05.

Todo ello consta en los expedientes cuyas fotocopias se remiten."

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 :

1.- Según resulta del **Expte. Municipal nº 1.121.367/2004**, cuya copia se nos ha remitido :

1.1.- Con fecha 22-07-2004, la Policía Local formuló denuncia contra la ahora presentadora de queja, por *"realizar obras mayores sin licencia (levantar pared en terraza de comunidad). Presenta licencia de obra menor (solicitud de licencia)"* , que tuvo entrada en registro del Ayuntamiento en fecha 24-08-2004, y en fecha 25-08-2004, en el Servicio de Disciplina Urbanística.

En Informe ampliación de la denuncia, de fecha 22-07-2004, que consta en Expediente, se ponía de manifiesto :

"Sobre las 14,00 horas del día de la fecha, los agentes firmantes fueron requeridos por D., en el sentido de que, debido a las obras que se viene realizando en el piso superior, han detectado manchas de humedad en el techo y temen que el peso de la construcción suponga algún

riesgo para la estructura de su vivienda.

Se procede a identificar a la vecina del piso arriba indicado, Dña X, titular del D.N.I. nº, con teléfono nº y domicilio en el lugar de referencia. Esta persona presenta solicitud de Licencia de Obras Menores, mientras que los agentes firmantes observan que se han derribado tabiques, que se levantan otros para soportar un techo, cerramiento de la terraza y ampliación de las puertas para facilitar el paso de la Sra. en su condición de minusválida.

Por lo anteriormente expuesto, los agentes confeccionan el boletín de denuncia nº 084262, por infracción al artículo 203 de la Ley Urbanística de Aragón, 5/99.

Se adjunta informe fotográfico."

1.2.- Con fecha 26-08-2004, desde el Servicio de Disciplina Urbanística, Unidad Jurídica de Control de Obras, se solicitó informe al Servicio de Inspección, acerca de cuál de los supuestos señalados a continuación es el que concurre en el presente caso :

"A) Obras realizadas conforme a la licencia en su día concedida.

B) Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a la licencia concedida, que resultan incompatibles con la ordenación vigente. En tal caso, se ruega la indicación de la norma incumplida para poder tipificar correctamente la infracción urbanística cometida.

C) Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a la licencia concedida, que pudieran ser compatibles con la ordenación vigente.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 196 y 197 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística."

1.3.- Con fecha 6-09-2004, el Servicio de Inspección evacuó el informe solicitado, en los siguientes términos :

"Visto el informe de la Policía Local y las fotografías aportadas, se constata que las obras que se están realizando necesitan de Licencia de Obras Mayor.

En cuanto al posible cerramiento de terraza éste no será legalizable si el mismo constituye un aumento de la superficie y/o el volumen edificado, en cualquier caso sobre este asunto, deberá pronunciarse la Sección Técnica encargada de otorgar la licencia de Obra Mayor correspondiente."

1.4.- En fecha 15-09-2004, el Vicepresidente del Consejo de Gerencia resolvió :

"PRIMERO.- Ordenar a Dª X la inmediata paralización de las obras en curso de ejecución consistentes en reforma de vivienda en Sangenis, Antonio 12, 6º A, toda vez que dichas obras exceden de las autorizadas en la licencia urbanística de obras menores concedida en expediente 33336/2004.

SEGUNDO.- Advertir al interesado que el incumplimiento de esta orden de paralización constituye infracción urbanística (artículo 203-g de la Ley Urbanística de Aragón) o, en su caso, delito de desobediencia a la autoridad (artículo 556 del Código Penal), pudiendo asimismo el

Ayuntamiento remitir la presente resolución a las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, a fin de que procedan a la suspensión de los correspondientes suministros.

TERCERO.- Dar traslado de la presente resolución :

- Al interesado.

- Al denunciante, en su caso.

CUARTO.- Dar traslado asimismo de la presente resolución a la Policía Local para :

- Practicar su notificación, levantando acta a la que se adjuntará, si fuera posible, reportaje fotográfico del estado de las obras.

- Garantizar el cumplimiento de la paralización con los medios que estime adecuados (precintos ...), denunciando ante el Ayuntamiento o, en su caso, ante la autoridad judicial cualquier incumplimiento."

Resolución que fue notificada al denunciante y al denunciado en fecha 24-09-2004, según consta en expediente.

1.5.- En fecha 29-09-2004, la Policía Local practicó notificación de la paralización de obras, informando que en la fachada de la terraza del piso se había instalado un aparato de aire acondicionado del que no se presentaba ninguna licencia de instalación, y levantando acta de la paralización de las obras, en cumplimiento de lo mandado, realizando informe fotográfico y haciendo constar en acta la presentación de licencias de obras menores exp. 33336/04, para obras piso, y 33377/04, para la terraza.

1.6.- Con fecha 6-10-2004, el Servicio de Inspección, Sección de Control de Obras, informó :

"En sustitución del informe realizado con fecha 6 de septiembre de 2004 al realizarse visita de inspección a petición del denunciado y comprobar que efectivamente las obras que se están realizando están amparadas por la licencia de obras menores solicitada, nº 33336/04 y cuyo print de pantalla se adjunta, con la salvedad del cerramiento y cubrimiento de la terraza exterior. Este cerramiento no es legalizable al constituir un aumento de la superficie y/o el volumen edificado.

Se adjunta documentación fotográfica."

1.7.- Con fecha 7-10-2004, desde el Servicio de Disciplina Urbanística se remitió a registro la petición de asignación de número de expediente sancionador.

1.8.- En fecha 8-10-2004, por el Vicepresidente del Consejo de Gerencia se comunicó a la Policía Local que procedía el levantamiento de la paralización en su día decretada a los solos efectos de la realización de las obras autorizadas en la Licencia de Obras Menores tramitada con nº de entrada 33.336/2004, no pudiéndose realizar ningún otro tipo de obras.

En Informe de la Policía Local con ocasión del levantamiento de la paralización de obras, fechado en 18-10-2004, se hacía constar que podían continuarse las obras en el interior de la vivienda por ajustarse a la licencia

concedida, pero quedaban paralizadas las obras de cerramiento de la terraza.

1.9.- Con fecha 19-10-2004, a propuesta del Servicio de Disciplina Urbanística, se acordó :

"PRIMERO.- Iniciar procedimiento de restablecimiento del orden urbanístico infringido en relación con las obras de cerramiento de terraza, en Sangenis, Antonio 12, 6º A, realizadas por Dª X, toda vez que resulta acreditada la realización de dichas obras careciendo de la preceptiva licencia u orden de ejecución o, en su caso, excediéndose de lo autorizado en aquéllas, y resultando las obras realizadas total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente.

SEGUNDO.- Conceder a los interesados trámite de audiencia para que en el plazo de quince días formulen las alegaciones y aporten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, con la advertencia de que si no formulan alegaciones o se desestiman las presentadas se dictará orden de requerimiento para que en el plazo de un mes se proceda a la demolición de las obras indebidamente realizadas.

TERCERO.- Advertir al interesado que el procedimiento de restablecimiento del orden urbanístico infringido que mediante este acto se inicia es independiente y compatible con la incoación de un procedimiento sancionador por comisión de infracción urbanística.

CUARTO.- Autorizar la realización de las obras de demolición de cerramiento de terraza, en el bien entendido que dicha realización tiene carácter voluntario toda vez que su obligatoriedad únicamente resultará de la orden de requerimiento que pueda adoptarse de conformidad con el apartado segundo de este acuerdo.

QUINTO.- Dar traslado de la presente resolución al denunciado y al denunciante."

Resolución que fue notificada al denunciante y al denunciado en fecha 2-11-2004, según consta en expediente.

1.10.- En misma fecha, 19-10-2004, el denunciante presentó instancia dirigida al Ayuntamiento, y en concreto al Servicio de Disciplina Urbanística, en la que se solicitaba :

"En relación con el expte. 1.121.367/2004, por la presente, solicito se proceda a la paralización de las obras que se están llevando a efecto en C/ Sangenis nº 12-6º A toda vez que, según informes, amparados en la licencia para obras menores que tienen los propietarios de dicha vivienda están procediendo simultáneamente al cerramiento de una TERRAZA PARA LA QUE NO TIENEN EL PERMISO OPORTUNO. Es de significar que en la terraza sólo les queda de pintarla y poco más, lo que hace prácticamente imposible el seguimiento de esas labores.

Ya han sido dos las veces que han levantado la paralización de obras para dicha terraza, por lo que se considera excesivo el darles una tercera oportunidad para que terminen de realizarlas. Se solicita dicha paralización fuera efectiva hasta tanto les sea notificada la SANCION correspondiente y la

hagan efectiva la misma."

1.11.- En fecha 23-11-2004, el Consejo de Gerencia acordó :

"Primero.- Requerir a D^a X para que en el plazo de un mes a partir de la recepción de este acuerdo proceda a demolición de cerramiento de terraza en Sangenis, Antonio 12, 6º A, toda vez que resulta acreditada la realización de dichas obras careciendo de la preceptiva licencia u orden de ejecución o, en su caso, excediéndose de lo autorizado en aquellas, y resultando las obras realizadas total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente.

Segundo.- Advertir al interesado que transcurrido el plazo señalado en este requerimiento sin que haya sido atendido, se impondrán multas coercitivas para asegurar su cumplimiento sin perjuicio de optar en cualquier momento por la ejecución subsidiaria de las obras de demolición.

También podrá el Ayuntamiento notificar este requerimiento a las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas o telefonía, a fin de que procedan a la suspensión de los correspondientes suministros.

Tercero.- Advertir asimismo al interesado que el cumplimiento de este requerimiento deberá ser comunicado al Ayuntamiento (Servicio de Disciplina Urbanística Unidad Jurídica de Control de Obras). Esa comunicación y la posterior comprobación de dicho cumplimiento por parte de los técnicos municipales determinará que no se impongan multas coercitivas, o no se continúe con su imposición, ni se adopten medidas encaminadas a la ejecución subsidiaria y, caso de encontrarse en trámite un procedimiento sancionador, que se proceda a su sobreseimiento.

Cuarto.- Dar traslado del presente acuerdo a los interesados."

Este acuerdo fue notificado al denunciado y al denunciante, según consta en expediente.

1.12.- En fecha 18-11-2004, por procedimiento administrativo, la persona denunciada presentó escrito de alegaciones contra el inicio de procedimiento de restablecimiento del orden urbanístico, escrito de alegaciones que entró en registro municipal en fecha 24-11-2004, y en el que se aducía :

"PRIMERA.- El presente expediente se inicia tras la comprobación de las obras de mejora que la alegante ha realizado en su vivienda para lograr una mejor calidad de vida en dos de sus familiares conviventes que padecen minusvalías psicofísicas.

Durante la realización de las obras se efectuó denuncia por la propietaria del inmueble inferior a raíz de unas humedades detectadas. Realizada visita de inspección, se procedió a la paralización de las obras hasta verificar que se disponía de la oportuna licencia, si bien se matizaba que en las obras realizadas el cerramiento de la terraza contravenía la legalidad urbanística.

SEGUNDA.- El controvertido cerramiento de la terraza, no se ha

realizado ex novo ni con ocasión de las obras inspeccionadas, sino que dicho cerramiento se efectuó en el año 1997. En tal sentido se ha transcurrido sobradamente el plazo dispuesto en la Ley 5/1999, de 25 de marzo para considerar la prescripción en la posible ilegalidad del citado cerramiento.

TERCERA.- A efectos de la acreditación del extremo anteriormente alegado, se adjunta al presente escrito copia de la factura del cerramiento de terraza llevado a cabo en mayo de 1997, por quien entonces resultaba ser propietario del inmueble, D.

Asimismo, y para el caso de que meritado documento se considerara insuficiente a efectos probatorios, puede ser fácilmente verificable la persistencia en el tiempo de dicho cerramiento mediante la testifical de los vecinos del inmueble cuyos datos se facilitarán si se considera preciso desde ese Servicio de Disciplina Urbanística a efectos de la prestación de los testimonios oportunos."

1.13.- Mediante escrito de fecha 2-12-2004, el Servicio de Disciplina Urbanística comunicó a la denunciada la desestimación de las alegaciones, *"... dado que de los datos e informes obrantes en el expediente se desprende que no ha transcurrido en absoluto el plazo de prescripción, lo que no queda desvirtuado con el documento aportado.*

Todo ello sin perjuicio de su derecho a interponer el recurso que estime pertinente contra el acuerdo de Consejo de Gerencia de 23 de noviembre de 2004 por el que se le requiere para que proceda a la demolición del cerramiento".

1.14.- Y en fecha 18-01-2005, el Consejo de Gerencia de Urbanismo acordó la imposición de una multa coercitiva de 1.200 Euros, por incumplimiento del requerimiento que se le formuló con fecha 23-11-2004, advirtiendo al interesado que, en tanto no tuviera lugar la comunicación del cumplimiento del requerimiento y la posterior comprobación de dicho cumplimiento, se continuaría con la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de optar en cualquier momento por la ejecución subsidiaria de las obras requeridas.

2.- Del **Expte. 1.274.739/2004**, cuya copia se nos ha remitido, resulta :

2.1.- En fecha 11-10-2004, tuvo entrada en Registro municipal documentación relativa a la denuncia antes referenciada, para asignación de número de expediente sancionador.

2.2.- En fecha 26-10-2004, a propuesta del Servicio de Disciplina Urbanística, el Consejo de Gerencia acordó :

"PRIMERO.- Incoar a D^a X procedimiento sancionador por la comisión de una infracción urbanística GRAVE consistente en cerramiento de terraza en Sangeris, Antonio 12-6º A, que puede ser sancionada con multa de 3.005,07 a 30.050,61 €, de conformidad con lo dispuesto en el

artículo 204.c) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón.

SEGUNDO.- Nombrar como Instructora del procedimiento a Dña. C.R.H., Jefa del Servicio de Disciplina Urbanística, o persona que le sustituya, y como Secretario a D. A.S.A., Jefe de la Unidad Jurídica de Control de Obras del mencionado Servicio, o persona que le sustituya, advirtiendo al presunto responsable que puede recusar a cualquiera de estas personas si estima que están incursas en alguno de los motivos previstos en el artículo 28.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 del mismo texto legal.

TERCERO.- Comunicar al presunto responsable que el órgano competente para la resolución del expediente es el Consejo de Gerencia en virtud de lo dispuesto en el artículo 8.2.A. del Reglamento de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

CUARTO.- Dar audiencia al presunto responsable por el plazo de 15 días a partir de la notificación de este acuerdo para formular alegaciones, presentar documentos y proponer prueba concretando los medios de que pretenda valerse. De conformidad con el artículo 8.2 del Decreto 28/200, de 30 de enero, del Gobierno de Aragón, de no efectuarse alegaciones, el presente acuerdo de incoación podrá ser considerado propuesta de resolución.

QUINTO.- Ampliar hasta doce meses a partir de la presente resolución el plazo máximo para resolver este procedimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Decreto 28/2001, de 30 de enero, del Gobierno de Aragón, y toda vez que concurren las circunstancias prevenidas en el artículo 42.6 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

SEXTO.- Dar traslado del presente acuerdo al denunciante y presunto responsable."

Consta en expediente la notificación de la precedente resolución a los interesados.

2.3.- En fecha 24-11-2004, por procedimiento administrativo, la persona denunciada presentó escrito de alegaciones contra el inicio de procedimiento sancionador, escrito de alegaciones que entró en registro municipal en fecha 3-12-2004, y en el que se aducía :

"PRIMERA.- El presente expediente se inicia tras la comprobación de las obras de mejora que la alegante ha realizado en su vivienda para lograr una mejor calidad de vida en dos de sus familiares convivientes que padecen minusvalías psicofísicas.

Durante la realización de las obras se efectuó denuncia por la propietaria del inmueble inferior a raíz de unas humedades detectadas. Realizada visita de inspección, se procedió a la paralización de las obras hasta verificar que se disponía de la oportuna licencia, si bien se matizaba que en las obras realizadas el cerramiento de la terraza contravenía la legalidad urbanística.

SEGUNDA.- El controvertido cerramiento de la terraza, no se ha realizado ex novo ni con ocasión de las obras inspeccionadas, sino que dicho cerramiento se efectuó en el año 1997. En tal sentido ha transcurrido

sobradamente el plazo dispuesto en la Ley 5/1999, de 25 de marzo para considerar la prescripción en la posible ilegalidad del citado cerramiento, así como para la observancia de la prescripción aplicable a la presunta infracción urbanística grave que se imputa..

TERCERA.- A efectos de la acreditación del extremo anteriormente alegado, se adjuntan al presente escrito diversas declaraciones testificales de quienes han podido verificar directamente la antigüedad del mismo (documentos nº 1 y 2) y fotografía obtenida del inmueble con ocasión de tasación inmobiliaria del mismo (documento nº 3)."

2.4.- En fecha 16-12-2004, se formuló propuesta de resolución del expediente sancionador, desestimando las alegaciones presentadas *"toda vez que los documentos aportados no acreditan fehacientemente el transcurso del plazo de prescripción. A mayor abundamiento, la policía informa con fecha 22/7/04 que se están realizando obras de cerramiento de terraza"*, notificándose la propuesta de resolución a los interesados, según consta acreditado en expediente.

2.5.- Con fecha 1-03-2004, el Consejo de Gerencia acordó :

"PRIMERO .- Imponer a D^a X una multa de 12.020,00 € por la comisión de una infracción urbanística GRAVE consistente en cerramiento de terraza en Sangenis, Antonio 12-6º A de conformidad con lo dispuesto en el artículo 204.c) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística.

La multa se ajusta a las cuantías señaladas en el anteriormente citado artículo de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, ha sido determinada conforme a los criterios establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (artículo 131.3), y en el Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado mediante Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio (Capítulo II del Título III) y guarda la debida adecuación con la gravedad del hecho constitutivo de la infracción toda vez que ésta supone un incremento de la superficie y/o volumen edificado.

SEGUNDO.- Dar traslado :

- A los interesados.

- A la Unidad de Gestión de Ingresos Urbanísticos para que inicie el correspondiente procedimiento recaudatorio de la multa impuesta."

3.- Del Expte. 13.208/2005, cuya copia se nos ha remitido, resulta :

3.1.- En fecha 31-12-2004, por procedimiento administrativo, la persona denunciada presentó recurso de reposición contra el requerimiento para proceder a la demolición de cerramiento de terraza, formulando las siguientes alegaciones :

"PRIMERA.- Que con fecha 18 de noviembre del presente año, se formularon alegaciones en el presente expediente invocando la prescripción del cerramiento cuya demolición se pretende, habiendo sido dictada la orden de demolición antes de que se resolvieran dichas alegaciones, estando a

fecha actual emplazada la alegante para interponer recurso de reposición en este mismo expediente ante la resolución notificada en fecha 13 de diciembre.

Tales alegaciones, entiende la alegante, por la fecha de presentación, entiende que no han sido valoradas con carácter previo al dictamen requiriendo para la demolición, motivo por el que se dan por reproducidas.

.....
Las referidas alegaciones han sido contestadas emplazando para recurso de reposición con el siguiente argumento : "Desestimar las alegaciones efectuadas dado que de los datos e informes obrantes en el expediente se desprende que no ha transcurrido en absoluto el plazo de prescripción, lo que no queda desvirtuado con el documento aportado."

SEGUNDA.- Por otro lado se instruye expediente sancionador bajo el número de referencia 1274739/2004, ante el que igualmente se efectuaron alegaciones invocando la prescripción y aportando nueva documentación y pruebas, no habiéndose resuelto sobre el particular, y que desde este mismo momento solicita se tengan por reproducidas en el presente expediente, dando por reproducido igualmente el siguiente contenido alegatorio.

.....
TERCERA.- Por otra parte no deja de sorprender a la alegante la celeridad, celo, empeño, dedicación y diligencia (que en otros casos podría ser digna de alabanza) con los que se está empleando a fondo esta Administración en el presente caso, hasta el punto de que, estando emplazada la alegante para alegaciones y recursos en ambos expedientes, se dictan sucesivamente las resoluciones a través de los distintos actos administrativos dictados de memoria, sin haber existido posibilidad temporal y materialmente para haber podido considerar o valorar las distintas alegaciones formuladas. ¿Será esta la "ilegalidad" urbanística que principalmente ocupa y preocupa al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza?

Cabe señalar la existencia de multitud de cerramientos en las mismas condiciones que el expedientado (algunos de ellos radican en el mismo inmueble), a lo largo y ancho de la geografía urbana de Zaragoza.

La alegante espera obtener una mínima tregua en la sucesiva recepción de resoluciones dictadas en ambos expedientes, que le permita obtener las pruebas suficientes acreditativas de la antigüedad del cerramiento que llevaría a tenerlo por prescrito."

3.2.- En fecha 8-02-2005, a propuesta del Servicio de Disciplina Urbanística, el Consejo de Gerencia acordó :

"UNICO.- Desestimar el Recurso de Reposición interpuesto por D^a X contra Acuerdo de Consejo de Gerencia de fecha 23/11/2004 del expediente 1121367/2004, que ordenó requerir a la recurrente para que proceda a demolición de cerramiento de terraza en Sangenis, Antonio, 12, 6º A, dado que de los datos obrantes en el expediente, y en concreto la denuncia de la Policía, se desprende que no ha transcurrido en absoluto el plazo de prescripción, lo que no queda desvirtuado por las alegaciones realizadas ni por el documento aportado a tal efecto. A mayor abundamiento, la

existencia, según la recurrente, de otros cerramientos, no tiene relevancia en el presente procedimiento toda vez que el principio de igualdad se aplica únicamente en situaciones de legalidad, por lo que la resolución objeto de impugnación no incurre en ninguno de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en la Ley, razón por la que debe confirmarse en todos sus extremos por ser conforme a derecho."

Consta en Expediente justificante de la notificación del precedente acuerdo a los interesados, con ofrecimiento de los recursos procedentes.

QUINTO.- En fecha 30-03-2005 tuvo entrada escrito en esta Institución en el que se ponía de manifiesto :

"Tal y como le comenté en mi comunicación telefónica del pasado día 22-03-05, hemos tenido mi esposa y yo la reunión concertada con la jefa del Servicio de Disciplina Urbanística.

En ella hemos tratado sobre la legalidad del cerramiento y de si había transcurrido el plazo de 4 años que marca la ley para la prescripción del mismo, aportando para ello distintas pruebas, las cuales, como era de suponer siguen sin admitir, alegando "que el hecho de haber simplemente retirado el cerramiento para luego volver a dejarlo como a su estado inicial, aún siendo para rehabilitar o sustituir las piezas viejas por otra idénticas, anula la posible prescripción".

A partir de las distintas fotografías del expediente, nos dice que el cerramiento no representa una agresión a la estructura del edificio ni una alteración de la fachada distinta a la que otros vecinos tienen. Por ello, nos propone revisar la cuantía de dicha infracción, pudiendo ser reajustada la cantidad inicial de 12.020,00 Euros a una cifra inferior, así como la multa coercitiva de 1.200,00 Euros, por lo que nos anima a hacer alegaciones dentro del plazo legal.

Al preguntarle directamente el motivo por el cual hay tal empeño sobre nosotros, su respuesta es la siguiente : "El Ayuntamiento no tiene ningún interés especial sobre este caso, ya que es igual que otros muchos dentro de la ciudad, pero por desgracia los Sres. que les denunciaron tienen un hijo y una nuera que trabajan en el Ayuntamiento y son los que están presionando, protestando de malas formas en este departamento".

Después de ver las fotografías aportadas por la policía, tanto las de la denuncia y ampliación de la misma, como las del día 29 de septiembre, en que nos paralizan las obras, observamos que se nos está denunciando inicialmente por algo que aún no se ha realizado, ya que el cerramiento se produce a mediados de septiembre (es decir la denuncia está basada en algo inexistente en ese momento).

Por otro lado, la petición de licencia solicitada el día 27 de julio para saneamiento de la terraza en la que se indica su cerramiento, no ha sido contestada por el Ayuntamiento dentro del plazo máximo para resolverla, ya que la primera carta que nos remite es del día 29 de septiembre, por lo que entendemos concedida por silencio administrativo y con ello comenzamos el

cerramiento.

En esta reunión aportamos una serie de fotografías de terrazas cerradas en las mismas condiciones que la nuestra y la sensación que sacamos de todo esto, es que el departamento de Urbanismo tiene las manos atadas por nuestros denunciantes, ya que de no ser por ellos, este organismo al no disponer de fondos, ni de gente ni de argumentos, harían de alguna manera la vista gorda, por lo que nos llena de indignación pensar que unos señores, por motivos personales estén utilizando este organismo para lograr sus objetivos de venganza."

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Examinados los tres 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 apreciación de que las obras de rehabilitación de la cubierta o cerramiento de terraza que se decía existir hacía 17 años (cuando la factura justificativa que se aportó al procedimiento databa de mayo de 1997), en la medida en que consistieron en el desmontado de aquel cerramiento preexistente, y en su nueva reconstrucción, tan apenas iniciada cuando se levantó el boletín de denuncia de la policía local, tal y como resulta su desarrollo a la vista de la información gráfica obrante en los expedientes, no podía en modo alguno ampararse en una mera licencia de obra menor (como la solicitada por la interesada), con arreglo a los criterios restrictivos con los que la jurisprudencia ha delimitado este tipo de obras. Ha habido, pues, infracción urbanística, y procedía su sanción, y también, con independencia de ésta, la orden de restablecimiento del orden urbanístico infringido.

Hemos igualmente de aceptar como conforme a Derecho el criterio municipal de no admitir la invocación que se hace a la prescripción, pues no cabe invocar la prescripción cuando el cerramiento preexistente se desmontó para rehacerlo de nuevo.

Igualmente, debemos confirmar el razonamiento, también plenamente consolidado en la jurisprudencia, de que no cabe invocar la igualdad en la ilegalidad, y por tanto, la existencia de otros cerramientos en la finca, que pudieran igualmente haberse ejecutado en su momento sin las debidas autorizaciones no puede invocarse para legitimar una actuación no conforme a Derecho.

Y no puede cuestionarse la actuación de terceros que hayan podido denunciar la ilegalidad urbanística en la que se estaba incurriendo, pues nuestro Ordenamiento jurídico urbanístico reconoce expresamente la acción pública (a cualquier ciudadano) para exigir ante la Administración y ante los Tribunales el cumplimiento de los Planes y de las normas urbanísticas.

SEGUNDA.- Dicho lo anterior, y dada la finalidad que se pretendía, según se afirma por la presentadora de la queja, con las obras denunciadas, finalidad vinculada a la atención a persona discapacitada, esta Institución, a la que compete velar especialmente por los más desprotegidos, considera procedente someter a consideración del Ayuntamiento, la posibilidad excepcional de autorizar, con carácter provisional, las obras de cerramiento pretendidas, al amparo de lo previsto en el artículo 16.4 de nuestra Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, siempre y cuando se acredite a dicha Administración Local, por parte de la presentadora de la queja, la titularidad jurídica plena sobre la terraza objeto de cerramiento, o la conformidad de la Comunidad de Propietarios, si fuera elemento común de la finca, y se compruebe, por informe de los Servicios Sociales municipales, la necesidad de dicho cerramiento para la más adecuada atención a la persona de su madre discapacitada. En todo caso dicha autorización con carácter provisional, quedará condicionada a cesar y demolerse el cerramiento cuando así lo acuerde el Ayuntamiento (por no ser ya preciso para atención a la persona discapacitada), y la licencia con tales condiciones aceptadas por la presentadora de la queja, habrán de hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

TERCERA.- En relación con lo anterior, procede recordar a la presentadora de la queja, por una parte, su obligación de solicitar licencia urbanística previamente a la realización de cualesquiera actos de uso del suelo o de edificación, obligación que se incumplió, en cuanto a la efectiva entidad de la obra pretendida, para ejecución de la cubierta y cerramiento de terraza, así como su obligación de desmontar dicha cubierta y cerramiento, si finalmente se llegara a resolver que la misma no es legalizable, o la de adecuar la misma a las condiciones que se determinen por la Administración urbanística, si fuera legalizable, o autorizable con carácter provisional conforme a las condiciones previstas en el art. 16.4 de nuestra Ley 5/1999, Urbanística. Y, por otra parte, como ya avanzamos en nuestra Consideración Segunda, que la denuncia de actuaciones presuntamente incurso en infracciones urbanísticas está amparada por la acción pública reconocida en materia de urbanismo a todos los ciudadanos, y en tal sentido, tanto derecho tenía la persona que denunció su actuación, como ella lo tiene de denunciar actuaciones presuntamente ilegales de otros vecinos, viniendo, en uno y otro caso, la Administración a proceder conforme a sus obligaciones de protección de la legalidad urbanística. Pero, en todo caso, como reiteradamente ha declarado la jurisprudencia, la alegación de la existencia de otras ilegalidades, aun siendo similares a la imputada a la interesada, no puede justificar nunca la comisión de una ilegalidad, ni ser eximente de su propia responsabilidad.

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 :

Con el reconocido respeto que esta Institución debe a ese Ayuntamiento para la resolución de los asuntos que son de su propia y exclusiva competencia, a la vista de las consideraciones expuestas, se someta a estudio y consideración, la posibilidad excepcional de autorizar, con carácter provisional, las obras de cerramiento pretendidas, al amparo de lo previsto en el artículo 16.4 de nuestra Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, siempre y cuando se acredite a dicha Administración Local, por parte de la presentadora de la queja, la titularidad jurídica plena sobre la terraza objeto de cerramiento, o la conformidad de la Comunidad de Propietarios, si fuera elemento común de la finca, y se compruebe, por informe de los Servicios Sociales municipales la necesidad de dicho cerramiento para la más adecuada atención a la persona de su madre discapacitada. En todo caso dicha autorización con carácter provisional, quedará condicionada a cesar y demolerse el cerramiento cuando así lo acuerde el Ayuntamiento (por no ser ya preciso para atención a la persona discapacitada), y la licencia, con tales condiciones aceptadas por la presentadora de la queja, habrán de hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

Por lo que respecta a la sanción impuesta, si se confirmase por el Servicio de Disciplina Urbanística, que el cerramiento pretendido no afecta gravemente a la estructura del edificio, ni supone una alteración sustancial de la fachada, se sugiere la conveniencia de reajustar dicha cuantía en proporción a la valoración de la obra realizada.

Y si, finalmente, ese Ayuntamiento estimara, excepcionalmente autorizable, con carácter provisional, dicho cerramiento en las condiciones determinadas por el art. 16.4 de nuestra Ley Urbanística, se sugiere la procedencia de condonar la multa coercitiva.

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