

Expte.

DI-241/2004-10

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE TORRALBA DE LOS
FRAILES
50374 TORRALBA DE LOS FRAILES
ZARAGOZA

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 16-02-2004 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En el escrito presentado se

"Que como consecuencia de unas obras, se han ocasionado serios problemas y perjuicios de toda índole en mi propiedad de Torralba de los Frailes, C/ San Juan nº 24, sin que ni el Ayuntamiento ni la Diputación General de Aragón hagan nada para resarcirme por las obras llevadas a cabo."

A la queja, se acompañaban diversos documentos. Y con fecha 18-02-2004 se aportó documentación complementaria, para constancia en Expte.

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

1.- Con fecha 20-02-2004 (R.S. nº 1622, de 24-02-2004) se dirigió escrito al Ayuntamiento de TORRALBA DE LOS FRAILES solicitándole información sobre el asunto planteado, y en particular :

1.- Sobre las actuaciones administrativas desarrolladas por ese Ayuntamiento, en relación con la tramitación de la licencia de obras otorgada a Dña. M.... P.... P....., en fecha 7 de abril de 2000, con remisión a esta Institución de copia íntegra compulsada del expediente tramitado.

2.- Sobre las actuaciones administrativas desarrolladas por ese Ayuntamiento, en relación con denuncias presentadas contra las obras en curso de ejecución en C/ San Juan nº 26, con remisión a esta Institución de copia íntegra compulsada del expediente o expedientes tramitados al efecto.

3.- Sobre las actuaciones administrativas desarrolladas por ese Ayuntamiento, en relación con la tramitación de la licencia de Legalización de

obras en C/ San Juan nº 26, promovidas por Dª M.... P..... P....., y sobre la resolución dada al recurso de reposición presentado por la interesada en fecha 27-09-2002, con remisión a esta Institución de copia íntegra compulsada de dicho/s expediente/s.

4.- Copia del Plano de Ordenación urbana de ese Municipio, si lo hubiera, o en caso de no tener aprobado Planeamiento urbanístico propio, copia del Plano catastral de Urbana, con indicación sobre el mismo de la situación del edificio a que se refiere la queja.

2.- Con fecha 30-03-2004 (R.S. nº 2807, de 1-04-2004) se formuló al citado Ayuntamiento recordatorio de la solicitud de información.

3.- En fecha 15-04-2004 se recibió en esta Institución escrito del Ayuntamiento de TORRALBA DE LOS FRAILES, R.S. nº 28, de 13-04-2004, remitiendo copia de documentación relativa al caso.

CUARTO.- A la vista de toda la documentación aportada, pueden establecerse los siguientes **ANTECEDENTES** :

1.- En fecha 25-08-2000 se presentaron sendos escritos de denuncia ante el Ayuntamiento de Torralba de los Frailes, en relación con obra nueva que se estaba realizando en C/ San Juan nº 26.

En uno de ellos se solicitaba : *".... Que teniendo por presentado este escrito de denuncia, y por ocasionar perjuicio a mi propiedad, es por lo que solicito de este Ayuntamiento, para que los propietarios de la finca urbana nº 26, dejen la pared medianil, en el estado en que se encontraba antes de iniciar las obras, paralizando las obras, hasta que nos pongamos de acuerdo las partes interesados."*

En el otro, tras exponer que, según se estaba realizando la obra se había construido la pared medianil de la finca urbana nº 24, que se había intentado hablar con la propiedad, y que el balcón que habían puesto en pared que daba a la vía pública apenas guardaba 10 cm con la pared colindante, se denunciaba la obra, y por perjudicar a propiedad del denunciante, se solicitaba la intercesión del Ayuntamiento.

2.- Con esa misma fecha el Ayuntamiento dirigió escrito a los denunciados, dándoles traslado de los escritos de denuncia, y sugiriéndoles que llegasen a un acuerdo.

3.- En fecha 19-09-2000 se presentó nuevo escrito de denuncia, exponiendo :

"1º.- Que en la c/ San Juan nº 26 de este municipio, se está construyendo una casa de nueva planta, en el lugar donde existía una casa vieja que ha sido demolida en casi la totalidad. (se adjuntan fotografías de las obras).

2º.- El que suscribe tiene constancia de que dicha edificación

carece de las licencias urbanísticas de construcción, por lo que solicita una inspección urgente por parte de los técnicos municipales, al objeto de comprobar los hechos, y proceda a la inmediata paralización de las obras y a la demolición de lo construido.

3º.- Las citadas obras se están realizando, además ocupando parte de la propiedad del que suscribe, especialmente en la parte donde existía una pared medianera, que ha sido totalmente ocupada por la nueva construcción.

4º.- Como quiera que estos hechos producen una lesión a los derechos del que suscribe, solicita de este Ayuntamiento se tomen las medidas oportunas para ejecutar de forma urgente dicha paralización, sin perjuicio de que el firmante pueda ejercer las acciones legales y judiciales oportunas, tanto contra el propietario que ejecuta las obras, como contra el ayuntamiento por omisión en la vigilancia e inspección de la ejecución de obras sin licencia o no ajustándose a la que poseen."

4.- En fecha 6-10-2000 tuvo entrada en registro del Ayuntamiento una petición de documentación instada por Abogado del denunciante. En concreto, se solicitaba :

"- Croquis catastral (CU-1) del solar situado en ese municipio, en c/ San Juan , 24,, así como otro de la C/ San Juan, 26, propiedad de Dª M..... P..... P.....

- Copia del expediente por infracción urbanística seguido contra la Sra. P.... por las obras realizadas sin licencia de edificación en C/ San Juan, 26, incoado en virtud de denuncia

- Certificación de la inexistencia de licencia municipal alguna para tales obras."

5.- Consta en documentación municipal remitida a esta Institución copia de un Informe de Abogado, enviado al Secretario del Ayuntamiento de Torralba de los Frailes, y fechado en 20-11-2000, en el que se ponía de manifiesto :

"Antecedentes.-

Por el Sr. Secretario del Ayuntamiento de Torralba de los Frailes, se me solicita Informe en referencia las reclamaciones formuladas por D. [X] , en relación con obras realizadas por doña M.... P..... P.....

Hechos y Consideraciones Jurídicas que merecen.-

1.- El día 7 de abril del corriente año, por la Corporación se concedió Licencia a doña M.... P.... P....., para arreglo de tejado y levantamiento de pared; fachada y Reforma interior de la vivienda (tirar tabiques y construcción) en C/ San Juan de ese municipio.

Como la licencia no consta recurrida ni impugnada no me corresponde efectuar pronunciamiento alguno sobre la misma, sino, tan solo, señalar que la misma se acota o limita a su objeto, no permitiendo ninguna obra diferente.

2.- El 25 de agosto tienen entrada en Registro sendos escritos de D. [X], conforme a los cuales se pretende, por uno de ellos, que el Ayuntamiento paralice las obras, hasta que nos pongamos de acuerdo las partes

interesadas; y por el otro que intercedan en relación problemas de medianería y luces y vistas.

El Ayuntamiento traslado ambos escritos al promotor invitándole a llegar a un arreglo, si bien no consta que diese respuesta alguna al denunciante por ninguno de ellos, siendo así que deduciéndose del escrito una cuestión manifiestamente civil y entre particulares, debió notificar al interesado la procedencia de su abstención; sin perjuicio de su derecho así como a hacerlo valer ante los Tribunales.

No obstante el segundo de dichos escritos planteaba tenuemente una cuestión de interés público, cual es la ubicación de balcones en fachada a la vía pública.

3.- El 19 de septiembre formula nuevo escrito el denunciante, conforme al cual la casa vieja ha sido demolida, construyéndose de nueva planta, careciendo de licencias.

El 6 de octubre, por don F... M... P ..., letrado, en representación del mismo denunciante se solicitan documentos.

Ninguno de ambos documentos consta atendido.

Informe.-

Dos cuestiones deben ser objeto de consideración :

1.- Las de índole civil (medianería, luces y vistas, etc.), sobre las cuales el Ayuntamiento no debe pronunciarse, ni siquiera a mediación, reservando las acciones para ante los Tribunales de Justicia.

2.- Las denuncias presentadas por el señor [X], de ser ciertas en los hechos que narran, esencialmente demolición casi íntegra de una casa y construcción de otra nueva, pondrían de manifiesto en cambio una cuestión claramente administrativa cual es la construcción con extralimitación de las obras licenciadas, siendo así , además, que mientras las obras licenciadas, por el tenor literal del documento que las permite, no precisaban dirección técnica, las obras excedidas si que la precisan, y además ha de ser dirección facultativa, es decir, por Arquitecto al corresponder a estos profesionales la competencia exclusiva para edificación de vivienda humana.

En este sentido la solicitud del señor [X], debe atenderse en cuanto a la paralización de obras ejecutadas sin licencia, lo que deberá hacerse con carácter cautelar basado en la notoriedad que se tenga de ese exceso constructivo del que pueda dar fe el Secretario, y, en todo caso, previo Informe Técnico que se encargue al Arquitecto o Arquitecto Técnico Asesor municipal.

Una vez paralizadas las obras se incoarán simultáneamente expedientes declarativo de infracción urbanística y sancionador; suspendiéndose el segundo hasta la efectiva resolución y firmeza del primero que, previa presentación de proyecto de legalización y conclusión de la construcción (si las obras no están todavía terminadas a esta fecha), deberá concluir con la legalización de las misma o con la declaración de ilegalizables. El segundo expediente, el sancionador, se tramitará en función de las resultas del declarativo, y por el mismo se impondrá la sanción que proceda, en función de que las obras hayan sido, o no, legalizables."

6.- En fecha 4-06-2001 se presentó denuncia sobre los mismos hechos ante Diputación General de Aragón, solicitando la intervención de la Comunidad Autónoma ante la inactividad del Ayuntamiento, denuncia que pasó al Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística, incoándose Expte. DU-01/135.

7.- Con fecha 12-06-2001, el Abogado consultado por el Secretario del Ayuntamiento, dirigió escrito a éste, solicitando noticias e instrucciones respecto al expediente.

8.- Mediante escrito de 28-06-2001, el Ayuntamiento de Torralba de los Frailes solicitó asistencia de la Diputación Provincial de Zaragoza, para elaborar Informe Técnico ante la presunta irregularidad urbanística denunciada.

9.- Desde el antes citado Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística, de D.G.A. se solicitó al Ayuntamiento de Torralba de los Frailes, con registro de entrada en fecha 5-07-2001, remitiera *"... toda la información posible sobre tales hechos. Concretamente, las actuaciones administrativas que, en su caso, se hubieran llevado a cabo por esa Corporación Local referentes a :*

- la existencia (o no) de licencia, remitiendo copia de la misma y de los informes técnicos y/o jurídicos, en su caso.

- el estado actual de las obras."

A esta petición respondió el Ayuntamiento, mediante escrito R.S. nº 32, de 5-07-2001, remitiendo a D.G.A. copia de la licencia urbanística concedida a Dña. M..... P..... P....., en fecha 7-04-2000, y copia de la solicitud de informe técnico a Diputación Provincial de Zaragoza, al tiempo que comunicaban que las obras estaban prácticamente finalizadas.

10.- Mediante escrito de 18-07-2001, que tuvo entrada en el Ayuntamiento de Torralba de los Frailes en fecha 2-08-2001, el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística comunicó estar tramitando expediente informativo, y solicitó se le enviase el Informe Técnico de Diputación Provincial de Zaragoza, para incorporarlo al expediente.

11.- El Informe de los Servicios Técnicos de la Diputación Provincial de Zaragoza, remitido al Ayuntamiento de Torralba de los Frailes, con fecha 2-11-2001, tras sintetizar los antecedentes del caso, entre los que se hacía referencia a la ausencia de planeamiento urbanístico municipal propio, por lo que había de estarse a lo previsto en Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Zaragoza, concluía :

"PRIMERO .- En la inspección ocular realizada desde la vía pública se puede constatar que el edificio objeto de las denuncias si bien se halla en avanzado estado de ejecución, se encuentra desde el exterior a falta de colocación de elementos tales como cerrajerías en dos vuelos ejecutados en hormigón visto, que parecen preparados para constituir sendos balcones,

a la altura del primer forjado en la fachada principal, no siendo posible su inspección interior.

La alineación de la calle es muy irregular y presenta en la unión de las dos propiedades un ángulo muy agudo, de forma que uno de los vuelos está a escasa distancia de la propiedad colindante.

SEGUNDO.- Por todo lo anteriormente expuesto y suponiendo la veracidad de los hechos se estima por parte de este servicio que la licencia de construcción concedida no ha sido respetada en su contenido y se han llevado a cabo obras no amparadas por dicha licencia.

La obra no puede considerarse finalizada por lo que el Ayuntamiento deberá aplicar el art. 196 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón que expresa : "Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes :"

Las obras realizadas requieren el preceptivo Proyecto de Ejecución de Obras y Dirección Facultativa por parte de técnico competente, en este caso Arquitecto Superior, al alterar dichas obras los elementos estructurales del edificio y la fachada principal del edificio a la vía pública, por ello procede la solicitud a la propiedad del Expediente de Legalización de las Obras, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón."

12.- Con fecha 15-11-2001, el Abogado consultado por el Secretario del Ayuntamiento, se dirigió nuevamente a éste, remitiendo borrador de Decreto de paralización de las obras y de incoación de expedientes de legalización y sancionador.

13.- Por Decreto de Alcaldía, de 22-11-2001, se dispuso :

"PRIMERO.- La paralización inmediata de las obras realizadas por Doña M..... P..... P..... en la Calle San Juan, 26 de este Municipio, prohibiéndole su continuación; y bajo apercibimiento de infracción penal en su modalidad de delito de desobediencia en el caso de que no atienda a esta prohibición.

SEGUNDO.- Requerir a la interesada para que en el término de tres meses desde esta fecha, presente ante la Secretaría del Ayuntamiento la correspondiente solicitud de licencia urbanística para las obras realizadas en su modalidad de "legalización", así como para las de conclusión de la obra pendiente, licencia en su modalidad ordinaria. La solicitud deberá ir acompañada de los correspondientes proyectos redactados por facultativo.

TERCERO.- Apercibir a la interesada que, de no efectuarse la expresada solicitud, se entenderá que renuncia a la legalización de la obra, en cuyo caso habrá de declararse ilegalizable y acordarse su demolición.

CUARTO.- Incoar expediente sancionador por ilegalidades urbanísticas y suspender su tramitación hasta que recaiga resolución en el expediente de legalización; y por la que se dicte, continuar aquel.

QUINTO.- Solicitar de la Diputación Provincial de Zaragoza, técnico urbanístico que informe sobre la legalizabilidad de las obras, y sobre si el Proyecto de legalización que se presente se ajusta a derecho.

SEXTO.- Dar cuenta del presente acuerdo al Ayuntamiento Pleno, y notificarlo en forma a Doña M.... P.... P....., a la que servirá de mandamiento de paralización de las obras; a D. [X], como denunciante; y a la Diputación Provincial de Zaragoza para que proceda al nombramiento del técnico que se interesa."

Por Decreto de 23-11-2001, complementario del anterior, se dispuso :

"PRIMERO.- La ratificación de nuestro anterior decreto de 20 corriente [sic]

SEGUNDO.- A los efectos de los expedientes que se acuerda incoar nombrar instructor al Teniente de Alcalde, don J... C... G... B....., y Secretario de la que lo es de la Corporación, doña M.....

TERCERO.- Notificar esta resolución al Ayuntamiento Pleno; a la Diputación Provincial de Zaragoza, para el nombramiento de los técnicos precisos; a don M.... P.... P..... para su conocimiento con el apercibimiento de que en el plazo de QUINCE DIAS HABLES desde la notificación de esta Resolución, podrá formular RECUSACION motivada contra el Instructor o Secretario, y que en todo caso será resuelta por la Corporación; y al denunciante e interesado en el procedimiento."

14.- Con fecha 17-12-2001, la denunciada solicitó al Ayuntamiento copia del Informe de Diputación Provincial sobre su vivienda.

15.- Con fecha 31-12-2001, se dictó Decreto de Alcaldía 3/2001, en los mismos términos que el segundo de los reproducidos en apartado 12 precedente, aunque rectificando la fecha del decreto ratificado (22 de noviembre de 2001, en lugar de 20).

16.- La denunciada, Sra: P.... P..... presentó, en fecha 10-01-2002, recurso de reposición contra el decreto de paralización de las obras que se ejecutaban en edificio de su propiedad, en C/ San Juan, 26, haciendo las siguientes consideraciones :

"PRIMERA.- No resulta aplicable a las obras ejecutadas en la C/ San Juan nº 26, el art. 196 de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999, dado que dichas obras cuentan con la cobertura legal de la licencia de obras que se adjunta con el presente recurso (con el abono de la correspondiente tasa), sin que por lo tanto, pueda considerarse que las obras ejecutadas no cuentan con licencia o exceden la licencia de obras otorgada por Alcaldía con fecha 7 de Abril del 2000.

Asimismo, la orden de paralización de las obras adolece de la motivación requerida en el art. 54 de la Ley 30/92, para actos como el impugnado que limitan derechos subjetivos, dado que no se especifican las construcciones realizadas que exceden de la licencia otorgada, ni se da traslado de informe técnico al respecto, lo que supone una grave indefensión para esta compareciente, y es razón legal suficiente para declarar la

ilegalidad del acto administrativo que se impugna.

Por otra parte, se redunda en la indefensión y conculcación de los derechos de la suscribiente, con el indebido apercibimiento de infracción penal por el delito de desobediencia si no se atiende a la pretendida prohibición (realmente se trata de una orden de paralización de obras), ya que es contrario a los parámetros fundamentales de nuestro Estado de Derecho, que la efectividad del cumplimiento de un acto administrativo como el que se impugna, pueda garantizarse por la amenaza de medios legales penales (imputando un eventual delito de desobediencia por una actuación que no forma parte de dicho tipo penal, conforme a la regulación del Código Penal vigente), prescindiendo de los medios legales que garantizan la autotutela administrativa de la ejecutividad de los actos dictados por la Corporación Municipal.

SEGUNDA.- También debe hacerse constar la arbitrariedad existente en el acto administrativo impugnado, ya que por lo que conoce esta recurrente, la Alcaldía de Torralba de los Frailes se ha desvinculado de sus propios actos, al exigir en el presente caso, casi dos años después de la concesión de la licencia municipal de obras en cuestión, que se presente Proyecto Técnico de las mismas, cuando no viene exigiendo dicho Proyecto en las licencias de obras que se otorgan en el municipio.

En consecuencia, si no se declara la nulidad del acto impugnado, la Alcaldía deberá proceder a la revisión de todas las licencias otorgadas sin Proyecto Técnico en el término municipal, conforme a lo previsto en el artículo 102.1 de la Ley 30/92, al considerar que las mismas adolecen de un vicio de legalidad de nulidad de pleno derecho al no haberse aportado el correspondiente Proyecto Técnico, lo que pudiera conllevar que se hubieran adquirido facultades sin cumplir los requisitos esenciales para su adquisición, a los efectos del art. 62.1 de la Ley 30/92. Todo ello, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial administrativa que pudiera derivarse de dicha revisión, así como de las responsabilidades personales civiles y penales.

Asimismo, se solicita la suspensión del acuerdo impugnado a los efectos del artículo 111.2 de la Ley 30/92, al concurrir en la resolución administrativa vicios de legalidad que determinan su nulidad de pleno derecho, y no perjudicar la construcción en cuestión al interés público dado que se trata de una obra que cumple la legalidad urbanística."

Terminaban solicitando se declarase, en su caso, la suspensión, y la nulidad de dicho Decreto, así como su consiguiente invalidez e ineficacia.

17.- Con fecha 4-02-2002, a la vista de Decreto 3/2001, la denunciada se reiteró en el recurso de reposición antes reproducido.

Con misma fecha, el denunciante solicitó copia del Informe emitido por los Servicios Técnicos de Diputación Provincial de Zaragoza.

El Ayuntamiento de Torralba de los Frailes, con esa misma fecha, facilitó copia del Informe, tanto al denunciante como a la denunciada, y también remitió copia del mismo al Servicio reinspección y Disciplina Urbanística de D.G.A.

18.- En fecha 18-03-2002, tuvo entrada en el Ayuntamiento de Torralba de los Frailes, Informe emitido por los Servicios Técnicos de D.P.Z., en relación con la legalización del edificio en C/ San Juan nº 26.

Dicho Informe, fechado en 4-03-2002, manifestaba :

"Con fecha 5 de noviembre del pasado año 2001 se remitió a ese Ayuntamiento informe técnico sobre la cuestión planteada en el que se concretaba la necesidad de que por el promotor denunciado se presentara el correspondiente Proyecto técnico para proceder a la legalización, en su caso, de la edificación construida. Con posterioridad ese Ayuntamiento de Torralba solicita personal técnico asesor con objeto de dictaminar sobre la viabilidad de la legalización de la obra construida que en opinión, como ya se ha dicho, de este Servicio sobrepasaba el ámbito de la licencia de obra concedida en su día por ese Ayuntamiento.

Se debe informar a ese Ayuntamiento de Torralba de los Frailes que la parte interesada en legalizar la edificación construida es la que, auxiliada por un técnico contratado por la misma, realice el correspondiente informe, gráfico y escrito, que permita a los Servicios Técnicos de esta Diputación dictaminar al respecto. Una vez recibida la documentación suficiente, que no debe ser siquiera inicialmente un proyecto completo, la citada documentación servirá de elementos de juicio a los Servicios Técnicos Provinciales para elaborar el dictamen anteriormente referido.

Por otra parte, se acusa recibo de su escrito de 7 de enero del presente año (registro de salida) en que se comunica la iniciación del expediente sancionador correspondiente y, a su vez, se informa a ese Ayuntamiento de que llegado el momento de la actuación correspondiente será el Servicio de Urbanización de esta Corporación el que atienda la instrucción del mismo."

19.- Con fecha 25-03-2002, la denunciada presentó Proyecto Técnico a efectos de legalización de la vivienda construida en C/ San Juan nº 26.

20.- Mediante oficio de 9-04-2002, el Ayuntamiento de Torralba remitió el Proyecto presentado, a informe de los Servicios Técnicos de D.P.Z.

Con misma fecha se requirió a la denunciada la subsanación de falta de visado del Colegio Oficial correspondiente, requerimiento que fue reiterado por escrito de 14-06-2002.

21.- En fecha 28-06-2002 se presentó Proyecto Técnico visado de la obra realizada en C/ San Juan nº 26.

22.- Mediante Decreto de Alcaldía 1/2002, de fecha 9-07-2002, se resolvió el Recurso de Reposición presentado por la denunciada, Dña. M..... P.... P....., desestimando el mismo.

23.- En fecha 19-07-2002, el Arquitecto de la Mancomunidad de la Comarca de Daroca emitió Informe sobre el Expediente de Legalización

presentado por la denunciada, informe que ponía de manifiesto :

"Realizada visita al emplazamiento y visto el expediente de legalización con fecha de visado 7 de junio de 2002, se han observado algunas imprecisiones :

1.- Existencia de ventanales de fábrica de vidrio prensado abiertos en el medianil, punto permitido por el art. 144 del Derecho Civil de Aragón con la condición de estar provistos de reja de hierro remetida en la pared y red de alambre o protección semejante, pero que no aparecen en el expediente.

2.- Incumplimiento del art. 46 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento municipal de la Provincia de Zaragoza, en cuanto al vuelo situado a la derecha de la fachada principal, pues no tiene la calle en ese tramo una anchura superior a 4 metros, por lo que el vuelo máximo permitido sería de 20 cm."

24.- Mediante escrito de 9-08-2002, el Ayuntamiento de Torralba de los Frailes, se dirigió a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, solicitándole dictamen sobre el expediente de legalización, y acompañando el Informe técnico antes reproducido.

25.- La Comisión Provincial, respondió con fecha 19-08-2002 :

"No se trata de un asunto que competa a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza que en materia de legalización de edificaciones y su ampliación únicamente asume funciones en el marco de lo establecido en los artículos 23 a 25 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, cuando estas construcciones se encuentran ubicadas en Suelo No Urbanizable. Del Proyecto remitido y del expediente municipal no se deduce esta circunstancia sino que por las características parece ubicarse dentro del Suelo Urbano conforme a la definición establecida en el artículo 14 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Zaragoza. En el caso de que por parte del Ayuntamiento se considerará necesaria su tramitación por el artículo 25 de la Ley Urbanística de Aragón como vivienda unifamiliar en Suelo No Urbanizable debería cumplir los requisitos de tramitación establecidos en el artículo 24 de la Ley Urbanística de Aragón y en el artículo 75.3 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Zaragoza."

26.- El Ayuntamiento Pleno de Torralba de los Frailes, en sesión de 27-08-2002, acordó otorgar Licencia municipal de obras, en relación con el Expediente de Legalización de obras remitido por Dña. M..... P..... P..... en C/ San Juan nº 26, mediante la que se autorizaba dicha legalización bajo las siguientes condiciones :

"1.- Esta concesión de legalización municipal de obras se otorga sin perjuicio de las atribuciones de autoridad superior, ni presupone derecho de propiedad y se otorga sin perjuicio de terceros.

2.- Esta concesión no presupone autorización de inicio de actividad,

caso de que en dicho edificio se ejerciese, para lo cual deberá acreditarse autorización de licencia, ejecutándose las obras con los preceptos que la citada licencia determine.

3.- Según informe técnico del arquitecto de la Mancomunidad de Daroca se observan :

- Existencia de ventanales de fábrica de vidrio prensado abiertos en el medianil, punto permitido por el art. 144 del Derecho Civil de Aragón con la condición de estar provistos de reja de hierro remetida en la pared y red de alambre o protección semejante, y que no se encuentran en la actualidad, por lo que se deberán instalar al no estar incluida en el expediente.

- Se incumple el art. 46 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza, en cuanto al vuelo situado a la derecha de la fachada principal, pues no tiene la calle en ese tramo una anchura superior a 4 metros, por lo que el vuelo máximo permitido sería de 20 cm.

Dichas deficiencias deberán ser corregidas a efectos de dar por válida esta legalización en el plazo máximo de dos meses a partir de la fecha de comunicación de esta notificación.

4.- El propietario de la obra o su contratista autorizan a los técnicos municipales a realizar las inspecciones que el Ayuntamiento estime conveniente.

5.- Todo desperfecto que se ocasione en la calle o vía pública habrá de quedar debidamente reparado en las condiciones mínimas que tenía.

6.- Una vez subsanadas las deficiencias contempladas en el apartado tercero y dentro de los ocho días siguientes lo pondrá en conocimiento de esta Alcaldía, para comprobación si se han ajustado a las condiciones anteriormente expuestas, aportando certificación del técnico director de la obra, sin cuyo requisito no podrá concedérsele dicha legalización.

7.- El incumplimiento de las condiciones que anteceden, así como otras especiales que puedan fijarse, podrá dar lugar a la imposición de multa o revocación del expediente de legalización, según acuerde el órgano competente municipal.

8.- Para que la presente concesión de legalización tenga validez deberá acreditarse el pago de la correspondiente tasa (60 Euros) en la cuenta corriente de este Ayuntamiento."

27.- La Sra. M..... P..... P..... presentó Recurso de Reposición contra algunas de las condiciones de dicha Licencia, en fecha 27-09-2002.

28.- Por su parte, el denunciante solicitó, en fecha 22-10-2002, fotocopia del expediente de legalización y la resolución que hubiera tenido lugar.

El Ayuntamiento respondió con esa misma fecha, adjuntando fotocopia de las últimas resoluciones adoptadas, y dando cuenta de la presentación de recurso por parte de la Sra. M..... P..... P.....

Y mediante escrito de 29-10-2002, se dio traslado al denunciante del

recurso presentado por la Sra. M.... P..... P..... para alegaciones

29.- En fecha 8-11-2002 la Dirección General de Urbanismo, de D.G.A., adoptó la siguiente Resolución, en Expte. DU-01/135 :

"ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO.- Con fecha 4 de junio de 2001 tiene entrada en el registro de la Diputación General de Aragón escrito de D. [X] en el que denuncia las obras efectuadas en el edificio sito en la C/ San Juan 26 de Torralba de los Frailes (Zaragoza), consistentes, según expone en dicho escrito, en la ejecución de una casa de nueva planta que las obras carecen de licencia y que denunció los hechos ante el Ayuntamiento de Torralba de los Frailes en septiembre de 2000. Adjunta copia de un escrito dirigido al Alcalde de ese Ayuntamiento sin firma, con la fecha incompleta y sin ningún sello de entrada ni nada que acredite su envío.

SEGUNDO.- El Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística de esta Dirección General, solicitó al Ayuntamiento de Torralba de los Frailes, mediante escrito de 26 de junio de 2002, toda la información posible de tales hechos. Concretamente, las actuaciones administrativas que, en su caso, se hubieran llevado a cabo por esa Corporación Local referentes a la existencia (o no) de licencia, remitiendo copia de la misma y de los informes técnicos y/o jurídicos, en su caso, así como del estado de las obras.

TERCERO.- El Ayuntamiento de Torralba de los Frailes, mediante escrito de 5 de julio de 2001, remitió al Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística copia de la licencia concedida a D^a M.... P..... P..... solicitada para, textualmente "Arreglo del tejado y levantamiento de la Pared Fachada y Reforma interior de la vivienda (tirar tabiques y ilegible ...). También se adjunta a dicho escrito copia del escrito de 28 de junio de 2001 remitido por ese Ayuntamiento a la Diputación Provincial de Zaragoza, solicitando su colaboración para elaborar un informe técnico que evaluara los hechos ante una presunta infracción urbanística. Mediante escrito de 4 de febrero de 2002, el Ayuntamiento remite al Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística copia del informe técnico elaborado por el Servicio de Cooperación y Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Zaragoza y suscrito por los arquitectos D^a M.... D.... A.... T.... y D. F.... J.... N.... R.....

CUARTO.- A la vista del referido informe el Alcalde, mediante decreto de 22 de noviembre de 2001, dispuso, entre otras cosas, la paralización inmediata de las obras, requiriendo a la propietaria para su legalización, disponiendo así mismo la incoación de expediente sancionador por ilegalidades urbanísticas. Posteriormente, mediante decreto de alcaldía 3/2001, se dispuso el nombramiento de instructor y secretario del citado expediente, así como la ratificación del anterior decreto de 22 de noviembre de 2001.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La competencia en materia de disciplina urbanística, ejercitando tanto la actividad de restablecimiento de la legalidad urbanística como la actividad sancionadora, corresponde originariamente a los Ayuntamientos, conforme a lo dispuesto en los artículos 196 y ss. de la Ley 5/1999, de 25 de

Marzo, Urbanística de Aragón, pudiendo subrogarse los órganos autonómicos en caso de inactividad municipal.

SEGUNDO.- Del relato de hechos efectuado se deduce que no ha existido inactividad municipal, por lo que no resulta procedente la subrogación en las competencias municipales en los términos establecidos en el artículo 198 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, que regula las competencias autonómicas en la protección de la legalidad urbanística.

En virtud de todo lo expuesto, ACUERDA :

PRIMERO .- Archivar el expediente informativo seguido a instancia de D. [X] contra las actuaciones constructivas realizadas en el inmueble sito en el número 26 de la calle San Juan, del municipio de Torralba de los Frailes (Zaragoza), por cuanto no se dan las circunstancias previstas en el artículo 198 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón al no existir inactividad municipal."

30.- En fecha 22-11-2002 el denunciante presentó escrito de alegaciones, en relación con el recurso de reposición interpuesto por Dña M..... P..... P.....

31.- Entre los antecedentes documentales aportados, consta copia de la Sentencia nº 57/2003, de 29 de julio de 2003, del Juzgado de Primera Instancia único de Daroca, en autos seguidos con el nº 123/2002, a instancia del presentador de la queja contra Dña. V..... P..... V..... y Dña. M.... P..... P....., en la que se solicitaba *"... que se declarase el carácter medianero del resto de antigua pared sobre cuya mitad exterior las demandadas han apoyado la obra de la vivienda construida, que se declare que el límite entre ambas propiedades debe discurrir en línea recta por el centro de dicha pared medianera y continuar hasta el final de las propiedades proyectándose en línea recta, que se declare que las demandadas han edificado ocupando la totalidad de la pared medianera y que se derribe en lo que se extralimitaron, etc."*. La Sentencia concluye fallando :

"Que estimando la excepción de falta de legitimación pasiva en la persona de Doña V..... P..... V....., se imponen las costas de dicha cuestión procesal a la actora.

Que desestimando en su totalidad la demanda de la actora se declara no ha lugar a ninguno de los pedimentos articulados en la misma, todo ello con imposición de costas a esta parte."

Y presentado Recurso de Apelación, ante la Audiencia Provincial, ésta, en fecha 18 de diciembre de 2003, dictó Sentencia nº 754/2003, fallando :

"Desestimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Sr. , en la representación que tiene acreditada, contra la Sentencia dictada el pasado día veintinueve de julio de dos mil tres por la Sra. Juez del Juzgado de Primera Instancia de DAROCA (ZARAGOZA), cuya parte dispositiva ya ha sido transcrita, la confirmamos íntegramente, imponiendo a la recurrente las costas de esta alzada."

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- No cabe a esta Institución hacer revisión alguna de lo actuado por la jurisdicción ordinaria en el conflicto entre particulares sobre el que han recaído las sentencias a las que se ha hecho referencia en el punto 31, último, del relato de ANTECEDENTES, por lo que procede centrar nuestra resolución en lo actuado, por una parte, por la Administración municipal, por el Ayuntamiento de Torralba de los Frailes, y por la Administración Autonómica, por los servicios de la Dirección General de Urbanismo, de Diputación General de Aragón.

SEGUNDA.- Por lo que respecta a esta última, ante la denuncia presentada por el interesado, aduciendo la inactividad municipal frente a la presunta infracción urbanística denunciada, tramitó expediente informativo, con referencia DU-01/135, adoptando resolución final de archivo del expediente, en fecha 8-11-2002, por entender que no se daban las circunstancias del art. 198 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, para subrogarse en las competencias municipales, pues las actuaciones municipales comprobadas excluían la posibilidad de argumentar "inactividad" del Ayuntamiento.

Nada que objetar cabe, pues, a la Dirección General de Urbanismo, cuya actuación fue plenamente respetuosa para con las competencias municipales.

TERCERA.- Dicho lo anterior, procede, pues, examinar lo actuado por el Ayuntamiento de Torralba de los Frailes, y respecto al mismo, aunque no puede hablarse, ciertamente, de inactividad, sí constatamos algunas deficiencias que consideramos pertinente señalar.

Del documento de licencia municipal otorgado por el Ayuntamiento a la denunciada, en fecha 7 de abril de 2000, y de la alegación que la misma hace, en recurso de reposición presentado cuando se le paralizó la obra, se deduce el otorgamiento de licencias de obras por el Ayuntamiento sin requerir la preceptiva presentación del Proyecto Técnico correspondiente, lo que suponía una vulneración de lo establecido en el art. 175 de nuestra vigente Ley 5/1999, Urbanística de Aragón. Sólo ante la existencia de una denuncia, y a la vista de los Informes técnicos emitidos por los Servicios Técnicos de la Diputación Provincial de Zaragoza, finalmente se acordó requerir la presentación de Proyecto Técnico de las obras denunciadas, para tramitar su legalización.

Destaca, en especial, la demora municipal en la adopción de medidas inmediatas de protección de la legalidad urbanística. Desde septiembre de 2000, en que se denunció expresamente la existencia de obra nueva en ejecución no amparada por licencia urbanística, hasta noviembre de 2001, en que se dictó decreto de paralización de las mismas, requiriendo la presentación del preceptivo Proyecto Técnico, y acordando la incoación de expediente sancionador, transcurrió algo más de un año, siendo así que el

Ayuntamiento tuvo ya un año antes informe de Abogado, indicando la procedencia de paralizar las obras.

En cuanto al recurso de reposición presentado por la denunciada, en fecha 28-09-2002, contra algunas de las condiciones de la licencia otorgada por acuerdo de 27-08-2002, según resulta de informe de fecha 18-03-2003, remitido al Juzgado de Daroca (en Procedimiento Ordinario 123/2002), todavía estaba pendiente de estudio y resolución.

CUARTA.- Dicho lo anterior, una vez aportado por la denunciada el Expediente de Legalización, redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, y otorgada la Licencia, por acuerdo plenario de 27-08-2002, las obras quedaron legalizadas, a salvo lo que haya podido acordarse en resolución del recurso presentado contra algunas de las condiciones de dicha licencia.

QUINTA.- Del Informe emitido por los servicios técnicos de la Diputación Provincial de Zaragoza, en octubre de 2001, resulta la ausencia de planeamiento urbanístico municipal propio. Aunque la existencia de Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de ámbito provincial de Zaragoza, permite llenar, desde el punto de vista jurídico, el vacío de ausencia de normas urbanísticas municipales específicas, consideramos que, como mínimo, es exigible al Ayuntamiento la aprobación del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, conforme al art. 63 de nuestra Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, para determinar la clasificación de lo que sea "suelo urbano" y "suelo no urbanizable", sin perjuicio del régimen urbanístico aplicable, en pequeños municipios (conforme a los artículos 211 y siguientes de la citada Ley Urbanística), en su zona periférica.

SEXTA.- Por lo que respecta al control que la Administración municipal debe ejercer sobre los actos de uso y edificación del suelo, a través de las licencias urbanísticas, consideramos procedente recordar que el art. 166 de la repetida Ley 5/1999, dispone que *"toda edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación otorgada por el Municipio correspondiente, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte"*.

Y que, en materia de Licencias urbanísticas, el art. 172 de la citada Ley establece : *"Están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los Planes."*

En su art. 173, se dispone que : *"las licencias se otorgarán de acuerdo*

con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público".

Y en su art. 175 se regula el procedimiento a seguir en relación con la tramitación y resolución de las solicitudes de licencia urbanística, disponiendo :

"Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, con arreglo al siguiente procedimiento, que, en su caso, constituirá pieza separada del procedimiento para la resolución única regulado en el artículo 171 de esta Ley :

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

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

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

d) Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes, en el de tres meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será e cuatro meses. El plazo se interrumpirá, si resultaren deficiencias subsanables, para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose ésta sin más trámite. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudará el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo originario."

SEPTIMA.- En cuanto a las obligaciones municipales de protección de la legalidad urbanística, procede recordar al Ayuntamiento lo dispuesto en los artículos 196 y siguientes de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, y también la regulación del régimen sancionador, que se hace en los artículos 203 y siguientes de la misma Ley.

OCTAVA.- Y por lo que respecta al régimen jurídico general del procedimiento administrativo, conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, procede recordar al Ayuntamiento que el procedimiento administrativo, *"sometido al criterio de celeridad, se impulsará de oficio en todos sus trámites"* (art. 74), y la obligación de dictar resolución expresa en todos los procedimientos y

notificarla (art. 42, en relación con el 58, de la misma Ley citada.

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 RECORDATORIO DE DEBERES LEGALES al
AYUNTAMIENTO DE TORRALBA DE LOS FRAILES**

1.- De la obligación de aprobar, como mínimo, el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano del Municipio, para determinar la clasificación del "suelo Urbano", y del "Suelo no urbanizable", a los efectos de aplicación del correspondiente régimen jurídico, y ello sin perjuicio de la conveniencia de formular y tramitar un Plan General con las especialidades previstas en nuestra Ley Urbanística, para pequeños municipios.

2.- De la obligación de controlar previamente, a través de las preceptivas licencias urbanísticas, los actos de uso y edificación del suelo, sujetándose, en su tramitación, al procedimiento y requisitos establecidos en el art. 175 de la Ley Urbanística de Aragón, y a las Normas y Ordenanzas urbanísticas que sean de aplicación.

3.- De la obligación de proteger la legalidad urbanística, conforme a lo establecido en los artículos 196 y siguientes de la antes citada Ley Urbanística, ante actos de edificación no amparados por licencia, o que incurran en infracción de las normas urbanísticas de aplicación o de las condiciones establecidas en las licencias, y de sancionar, en su caso, las infracciones urbanísticas.

4.- De la obligación de impulsar de oficio los procedimientos administrativos, y de dictar resolución expresa sobre los mismos, en los plazos legalmente establecidos para ello, notificando éstas a los interesados, con ofrecimiento de los recursos procedentes.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me acuse recibo al presente Recordatorio.

9 de diciembre de 2005

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE