

Expte.

DI-1138/2005-10

**SRA. ALCALDESA-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE LITAGO
50582 LITAGO
ZARAGOZA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 12-09-2005 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la misma se exponía :

"Que el vecino de la C/ S. Sebastián nº 22, en la localidad de Litago, está procediendo a levantar un muro en la pared de mi casa, sita en C/ S. Sebastián nº 20, y habiéndonos informado en el propio Ayuntamiento, para llevar a cabo dicha obra no cuenta con licencia ni autorización.

Estos hechos han sido puestos en conocimiento de la propia Corporación local pero no actúa al respecto.

Además, en el año 2004 ya nos dirigimos por escrito a la Sra. Alcaldesa por estos mismos hechos y solicitando, además, la visita de un técnico ya que las aguas del vecino van a parar a mi casa, y cada vez que llueve se inunda mi propiedad.

Hasta el momento actual, no hemos tenido noticia alguna de lo solicitado."

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 14-09-2005 (R.S. nº 8083, de 16-09-2005), se solicitó información al Ayuntamiento de Litago sobre el asunto planteado en la queja, y en particular :

1.- Informe de ese Ayuntamiento en relación con las actuaciones realizadas en tramitación de solicitud, de fecha 23-09-2004, dirigidas a ese Ayuntamiento en relación con solicitud de intervención de técnico municipal en relación con actos edificatorios en C/ San Sebastián nº 22.

2.- Informe municipal sobre si las actuaciones edificatorias realizadas en dicho emplazamiento, y a las que se refiere la queja, cuentan o

no con la preceptiva licencia urbanística, remitiendo en su caso copia del expediente tramitado al efecto. Y en caso de no estar amparadas dichas obras por licencia urbanística, informe de lo actuado por ese Ayuntamiento en ejercicio de sus competencias de protección de la legalidad urbanística.

2.- Tras reiterar dicha petición de información, mediante escrito de fecha 21-10-2005 (R.S. nº 9226, de 26-10-2005), y por segunda vez mediante escrito de fecha 1-12-2005 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Litago, en el que nos informó :

"Que en relación al escrito presentado por la Institución que representa en el que solicitaba información en uso de las facultades que le confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, formulada en el Expte. DI-1138/2005-10, relativa a queja planteada por el vecino de la casa sita en calle San Sebastián nº 20.

Que con fecha 28 de junio de 2005, el Arquitecto Técnico municipal, emitió informe en el que vista la solicitud, se procedía al otorgamiento de la correspondiente licencia, por lo que se procedió a la notificación a D. G... T... (Se adjunta copia).

Que la licencia se otorgó de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 195 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, "...se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros", y el 173 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, artículo 173 "... se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero ...".

Que en relación con las actuaciones realizadas en septiembre de 2004, para esas actuaciones se emitió informe del técnico municipal, del cual se adjunta copia."

La copia de la notificación de la Licencia otorgada a D. G... T... dice :

"Por la presente me cumple comunicarle que la Alcaldesa en fecha 18 de julio de 2005 ha dictado el siguiente decreto :

Visto la solicitud de licencia de obras presentada por D. G... T.... para realizar obras consistentes reparación y recrecimiento del medianil en la finca situada en calle San Sebastián número 22,

Visto el informe de los servicios técnicos

DECRETO :

1.- Otorgar al interesado la LICENCIA DE OBRAS solicitada, de acuerdo con las prescripciones del informe técnico.

2.- Aprobar la liquidación de la tasa por expedición de la licencia y del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras así como las correspondientes fianzas. Se le comunica para su conocimiento y efectos, significándole que la licencia se encuentra a su disposición en los servicios técnicos municipales.

Asimismo le comunico que la cantidad a abonar es de :

Tasa de tramitación : 24 €

Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras : 0'48 €

Fianza por reposición de instalaciones : €

Fianza por depósito de escombros : €"

Consta dicha notificación notificada al interesado solicitante de la misma, en fecha 27-07-2005.

El Informe técnico de la solicitud de licencia, cuya copia se nos remite por el Ayuntamiento, fechado en 28-06-2005, dice :

"Que vista la solicitud presentada por Don G.... T..... para la realización de obras en calle San Sebastián nº 22 del citado municipio, y tras Inspección realizada en el día de la fecha, se comprueba que las obras a realizar con las especificadas en dicha solicitud (reparación y recrecimiento de medianil), por lo que procede la concesión de la licencia solicitada, estimándose un presupuesto aproximado para las mismas de veinte euros (20 €).

Y en nota manuscrita se añade : "Asimismo se informa que las licencias de obras se otorgan, salvo servidumbres, derechos de propiedad, etc,..."

En cuanto al Informe técnico emitido, en fecha 20-09-2004, en relación con denuncia a que se hace referencia por el presentador de la queja, se dice :

"Que examinada la solicitud presentada por Don X..... en relación con las obras que se están realizando en la calle San Sebastián nº 22 del citado municipio, y tras inspección realizada en el día de la fecha a las mismas, el que suscribe manifiesta lo siguiente :

- No se han podido observar humedades en la vivienda del solicitante por no encontrarse este presente.

- Las obras que se están llevando a cabo en dicho emplazamiento consisten principalmente en el acondicionamiento del patio que da acceso a la edificación, pudiendo calificarse las mismas como obras menores, desconociéndose no obstante, si cuentan con la preceptiva licencia municipal.

- Las humedades que pudieran existir en la propiedad del solicitante no se entienden como un problema municipal, sino como un problema entre particulares que deberán solventar entre los mismos.

- En relación al sistema constructivo empleado en las citadas obras, el que suscribe no se manifiesta al respecto.

- En lo relativo al levantamiento de una pared y al cumplimiento de las ordenanzas municipales, se deberá conceder licencia tras los trámites oportunos, no pronunciándose sobre propiedades."

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Examinados los documentos aportados por el Ayuntamiento de Litago, en relación con las obras a las que se refiere la queja presentada, constatamos que para la realización de las mismas se solicitó Licencia de obras, en fecha 22-04-2005, petición que fue informada favorablemente por los servicios técnicos municipales con fecha 28-06-2005, y por Decreto de Alcaldía, de 18-07-2005, se otorgó la licencia solicitada.

Por tanto, estamos ante obras para las que se ha otorgado licencia, y aunque la resolución de Alcaldía sólo hace referencia a ello por remisión a las prescripciones del informe técnico (que hace referencia manuscrita a que "*... las licencias se obras se otorgan, salvo servidumbres, derechos de propiedad, etc...*"), es lo cierto que, por determinación legal, las licencias deben entenderse otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros (así se dispone en los vigentes artículos 195 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, y artículo 173 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón), y así se hace constar en el Informe municipal remitido a esta Institución. No habiendo, pues, objeción administrativa que se opusiera al otorgamiento de la licencia, en relación con el cumplimiento de las normas urbanísticas de aplicación, las obras estaban autorizadas, a partir de la resolución de Alcaldía de 18-07-2005.

Tan sólo cabría a esta Institución apreciar la existencia de un incumplimiento municipal en cuanto a los plazos de tramitación de la Licencia, pues nuestra Ley Urbanística de Aragón, dispone que el procedimiento de tramitación y resolución de las licencias de obras menores debe resolverse en plazo máximo de un mes, y en el caso que nos ocupa la resolución municipal de otorgamiento de la licencia se demoró casi tres meses (desde 22-04-2005 a 18-07-2005), pero se trataría, en todo caso, de un incumplimiento subsanado por la resolución expresa adoptada, y que poco aporta al interés de la fundamentación de la queja presentada.

SEGUNDA.- Dicho lo anterior, y a la vista de las cuestiones de fondo por las que se presenta la queja, más allá de la ausencia de licencia (que, como ya hemos dicho, no concurre), por lo que respecta a las afecciones que las aguas procedentes de la casa nº 22 de la C/ San Sebastián pueda producir en la propiedad del presentador de la queja, y ante la eventualidad de posibles daños en la misma, procede informar al interesado que se trata de un conflicto entre particulares cuya resolución debe plantearse ante la jurisdicción civil ordinaria, y no ante el Ayuntamiento, ni ante esta Institución, que carece de competencias para su resolución.

TERCERA.- Por último, respecto al hecho de que el interesado había presentado, ya en el año 2004, instancia sobre la problemática de las

afecciones por paso de aguas de una propiedad a la otra, y solicitando la visita del técnico municipal, la información municipal recibida nos acredita que el técnico municipal emitió informe en fecha 20-09-2004, en los términos que constan reproducidos en los antecedentes de esta resolución, pero consideramos probado que dicho Informe no se trasladó al peticionario del mismo, pues el ahora presentador de la queja afirma no haber tenido noticias sobre su petición entonces planteada, y no consta en la documentación municipal justificante de haberse notificado al interesado, ni de haberse adoptado resolución administrativa alguna a la vista de tal informe técnico.

CUARTA.- Por otra parte, procede señalar que el art. 31 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, reconoce la consideración de interesados en el procedimiento administrativo a :

"a) Quienes los promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.

b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.

c) Aquellos cuyos intereses legítimos individuales o colectivos puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva".

Estando, pues legitimado el presentador de la queja, como interesado en el procedimiento abierto por su petición de informe técnico, en septiembre de 2004, dirigida al Ayuntamiento, y también en el procedimiento de otorgamiento de la licencia de obras resuelta en 18-07-2005, por aplicación de lo establecido en el art. 58.1 de la citada Ley 30/1992, habrá de ser notificado de las resoluciones y actos administrativos que afecten a sus derechos e intereses.

QUINTA.- En cuanto al contenido del Informe del Arquitecto municipal remitido a esta Institución, de fecha 20-09-2004, creemos conveniente hacer algunas observaciones, en orden a mejorar la actuación de dicho servicio técnico municipal.

Por una parte, se dice que *"no se han podido observar humedades en la vivienda del solicitante por no encontrarse este presente"*. Pues bien, si el informe técnico trataba de dar respuesta a una solicitud de un particular concreto, parece conveniente que la visita del técnico se avise previamente al mismo para que esté presente y facilite la comprobación de los aspectos planteados.

En segundo lugar se dice que *" Las obras que se están llevando a cabo en dicho emplazamiento consisten principalmente en el acondicionamiento del patio que da acceso a la edificación, pudiendo calificarse las mismas como obras menores, desconociéndose no obstante, si cuentan con la preceptiva licencia municipal."* La comprobación de si las obras en ejecución tienen o no licencia municipal puede hacerse en el propio

Ayuntamiento, y no parece procedente que un Informe del técnico municipal se lo plantee como un "desconocimiento". Y si no había licencia, procedía hacerlo constar así, informando sobre la procedencia de adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística previstas en los artículos 196 y ss. de la Ley 5/1999, Urbanística.

Cuando, en su tercera observación, el Informe técnico señala que *"las humedades que pudieran existir en la propiedad del solicitante no se entienden como un problema municipal, sino como un problema entre particulares que deberán solventar entre los mismos."*, consideramos que lo procedente hubiera sido adoptar resolución administrativa en la que así se hiciera constar, dando traslado de la misma al interesado afectado para que ejerciera las acciones civiles, si así le conviniera, ante la jurisdicción civil ordinaria.

Por otro lado, el Informe técnico no se pronuncia *"en relación al sistema constructivo empleado en las citadas obras"*.

En cuanto al último punto del Informe, cuando se dice que *"en lo relativo al levantamiento de una pared y al cumplimiento de las ordenanzas municipales, se deberá conceder licencia tras los trámites oportunos, no pronunciándose sobre propiedades"*, posiblemente hubiera sido más correcto decir *"...se deberá solicitar licencia, que habrá de resolverse tras los trámites oportunos..."*, en lugar de *"se deberá conceder licencia"*, porque la expresión *"se deberá"* parece prejuzgar la resolución de un procedimiento aun por plantear.

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 AYUNTAMIENTO DE LITAGO para que, a la vista de las consideraciones jurídicas expuestas, se adopte resolución expresa en relación con la solicitud presentada por el interesado ante el Ayuntamiento en septiembre de 2004, y se notifique ésta, y también la adoptada en relación con la licencia de obras otorgada a la propiedad de la casa colindante en C/ San Sebastián nº 22 (Decreto de Alcaldía de 18-07-2005), con ofrecimiento de los recursos procedentes, para que por el mismo puedan plantearse los recursos y acciones que a su derecho convengan, ante la jurisdicción competente.

Por otra parte, se sugiere dar traslado al técnico municipal de las observaciones hechas, en Consideración Quinta, al informe técnico de 20-09-2004, para su toma en consideración, en orden a una mejor prestación de sus servicios técnicos.

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.

16 de diciembre de 2005

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE