

Expte.

DI-1537/2004-10

Sr. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE UTEBO  
50180 UTEBO (ZARAGOZA)

## I.- ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Con fecha 16-11-2004 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

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

*"PRIMERO.- Que el 18 de Diciembre de 2003, el Ayuntamiento de Utebo, en Comisión de Gobierno de esa fecha, aprobó el Proyecto Básico y de Ejecución de Construcción de Trastero en Terraza Interior en calle San Antonio, 13, de Utebo; Promotor Dña I.N.A. y redactan este Proyecto O. Y M. ARQUITECTOS, S.L., que adjunto en ANEXO UNO.*

*SEGUNDO.- Que dicha construcción es colindante a mi vivienda habitual.*

*TERCERO.- Que ha sido realizada por los propietarios de la finca, de profesión fontanero el uno y jubilado el otro sin ninguna dirección técnica ni vigilancia municipal. Todos los convecinos, lo que se puede constatar, hemos asistido perplejos porque no han tenido la mínima consideración a la hora de ensuciar con mortero, con agua, con ruidos al cortar chapa con discos de esmeril a las siete de la mañana y en día festivo ...*

*CUARTO.- Que el Arquitecto Sr. M., que firma el Proyecto, tuvo conocimiento de la realización de las obras porque fui yo quien telefónicamente el 4 de agosto de 2004 se lo comuniqué.*

*QUINTO.- Que el 10 de Agosto de 2004 en escrito que le adjunto como ANEXO DOS, informé de esta situación al Colegio de Arquitectos y Aparejadores de Zaragoza, fecha de Entrada, 10 de Agosto de 2004, sin que hasta la fecha haya recibido contestación.*

*SEXTO.- Que insté al Ayuntamiento de Utebo, en escrito de fecha Cuatro de Agosto de 2004 a que se personara en la obra porque, a la vista del Proyecto, no respetaba las medidas desde fachada que manda el PGOU de Utebo.*

*SEPTIMO.- Que el Ayuntamiento, hasta la fecha, no ha hecho corregir la irregularidad de que hayan construido una pared medianil con mi vivienda que excede la altura que permite el PGOU, ni tampoco ha exigido el lavado de la pared que da a mi vivienda constituyendo un grave perjuicio para*

*nuestra familia. Rompe y devalúa la estética del entorno y menosprecia la convivencia con los vecinos.*

*OCTAVO.- Que de lo acontecido y del desarrollo de esta obra, he procurado dos Actas Notariales de fecha 13 de Julio de 2004 y 25 de Agosto de 2004 que en fotocopia adjunto en ANEXO TRES.*

*NOVENO.- Que, finalmente, en ANEXO CUATRO, adjunto dos fotografías que comprueban con el desdén y desprecio con que se han llevado a cabo tales obras.*

*Aún así, nada tan importante como el que se haya llevado a cabo una obra sin ninguna tutela, supervisión o vigilancia técnica, QUE NO SE AJUSTA AL PROYECTO, que garantice la seguridad, primero de los moradores y después de los colindantes que nos afecta."*

*Terminan solicitando se "... acuerde requerir al Colegio de Arquitectos y Aparejadores de Aragón, a O. Y M. ARQUITECTOS, S.L. y al Ayuntamiento de Utebo al objeto de que manifiesten los citados si la construcción a que corresponde el Proyecto cumple en todos sus términos tanto con el Proyecto como con la normativa recogida en el PGOU de Utebo.*

*Pasados tres meses, desde el 10 de Agosto de 2004, que se presentó el escrito al Colegio de Arquitectos, no ha habido ningún movimiento encaminado a comprobar la denuncia de los hechos, así como del propio Ayuntamiento de Utebo."*

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

**1.-** Mediante escrito de fecha 13-12-2004 (R.S. nº 9720, de 16-12-2004) se solicitó información al Ayuntamiento de Utebo, y en particular :

1.- Informe sobre las actuaciones municipales realizadas en tramitación de la licencia de obras de construcción de trastero en terraza interior, en C/ San Antonio nº 13, de esa localidad, solicitada por Dña. I.N.A., conforme a Proyecto Básico y de Ejecución redactado por O. y M. Arquitectos, S.L., otorgada en fecha 18-12-2003, según se manifiesta en la queja presentada, con indicación expresa de si existe constancia en el expediente de bajo qué dirección facultativa se iban a ejecutar las obras.

2.- Informe sobre las actuaciones municipales realizadas en relación con la solicitud presentada a ese Ayuntamiento, de fecha 4-08-2004, para que se comprobara que la obra no respetaba las medidas desde fachada que manda el PGOU de Utebo.

3.- Informe de los servicios técnicos municipales, previa inspección y comprobación de la obra referenciada, en el que se acredite si

las obras ejecutadas se ajustan o no al Proyecto aprobado y a la licencia otorgada, y en definitiva a las normas aplicables del vigente PGOU, y demás normativa constructiva de aplicación.

**2.-** Con fecha 20-01-2005 se dirigió al Ayuntamiento de Utebo un recordatorio de la petición de información antes citada. Y en respuesta al mismo, en fecha 9-02-2005 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito remitido por el Ayuntamiento de Utebo (R.S. nº 570, de 3-02-05), y suscrito por su Alcalde-Presidente, en el que, respondiendo a lo interesado, se nos pone de manifiesto :

'En contestación a su escrito de fecha 16 de diciembre de 2004 y registro de salida nº 9720, referente al Expte. DI-1537/2004-10, el Sr. Técnico Inspector Municipal, en su informe de fecha 1 de febrero de 2005, me dice lo siguiente :

*Con relación al punto 1.- de su solicitud :*

*Se le remite la siguiente documentación :*

- a) Copia del informe del Arquitecto Municipal sobre la Licencia de Obras (Documento 1)*
- b) Copia de la licencia Municipal de Obras (Documento 2).*
- c) Copia de la comunicación del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos del encargo realizado a O.-A. Consultores S.L., como directores de la ejecución material de un trastero en terraza. (Documento 3).*

*Con relación al punto 2 y 3.- de su solicitud :*

- a) Se informa que el Arquitecto Técnico Municipal realiza visita de inspección a las obras de referencia emitiendo informe con fecha 30 de agosto de 2004. Se aporta copia del mismo. (Documento 4)*
- b) Comunicación del informe anterior al interesado, no recibido por éste (Documento 5).*

El documento 1, que se adjunta (copia del Informe del Arquitecto Municipal sobre el Proyecto presentado a licencia, fechado en 14-12-2003) recoge el informe técnico favorable obrante en expediente de licencia.

El documento 2 es copia de la licencia urbanística otorgada por Comisión de Gobierno de 18-12-2003, condicionada, de acuerdo con el informe técnico antes referenciado, a que *en el patio interior se deberá poder inscribir un círculo de 3 metros de diámetro mínimo y respetarse los 3 metros mínimos de luces rectas.*

El documento 3, con fecha de visado 22-04-2004 es copia de la comunicación del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, dando cuenta al Ayuntamiento del encargo efectuado a la Sociedad O.-A.

Consultores S.L.

El documento 4 que nos adjuntan es copia del Informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal, con fecha 30-08-2004, y en el que se hace constar :

*"El Arquitecto Técnico Municipal que suscribe, con relación al escrito de solicitud presentado por D. F.J.S.T., registro de entrada núm. 4506, de 4 de agosto de 2004, y realizada visita de inspección a la obra de construcción de trastero en terraza interior, que D<sup>a</sup> I.N.A., está construyendo en la calle San Antonio nº 13; y examinado el expediente que se tramitó para la obtención de la licencia urbanística, tiene el honor de informar:*

*Que la citada edificación, en curso de ejecución, en líneas generales se ajusta a la licencia urbanística concedida por Comisión de Gobierno en sesión de fecha 18 de diciembre de 2003, cumpliendo la condición a que debe de someterse la obra señalada en la citada licencia, observándose un cambio de material en el cerramiento del trastero, considerando que esta alteración durante el curso de las obras no debe someterse a autorización municipal previa al poder considerarse como una mera especificación constructiva el citado cambio (Art. 1.3.2.4 del PGOU vigente en el municipio).*

*POR LO QUE*

*El técnico que suscribe, según su leal saber y entender, es de la opinión que no procede la inmediata paralización de obras solicitada."*

El documento 5 es copia de la notificación del Informe antes reproducido, dirigida al interesado con fecha 7-09-2004 (R.S. nº 4957), y en la que no consta su recibo por el destinatario.

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**PRIMERA.-** A la vista de la información municipal recibida, consideramos probado que las obras a las que se refiere la queja presentada se iniciaron al amparo de licencia urbanística otorgada por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Utebo, en fecha 18-12-2003, sobre la base de Proyecto Técnico redactado por O. y M. Arquitectos, con visado de 14 de mayo de 2003, pero que la dirección técnica se encomendó a la sociedad O.-A. Consultores, S.L., con encargo visado por el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Zaragoza en fecha 22 de abril de 2004, según se comunicó al Ayuntamiento.

No hay constancia, en la información recibida, de la identificación del constructor ante la Administración municipal, por lo que parece aceptable la posibilidad de que las obras se hayan ejecutado por personas ajenas al ejercicio profesional de la construcción, de lo que parece dar testimonio el acabado de la pared que da a la propiedad del presentador de la queja. En todo caso, habida cuenta de que la obra se ejecutaba al amparo de la preceptiva licencia urbanística, la irregularidad no sería imputable al

Ayuntamiento, sino a la promotora de la obra que habría encomendado las obras a personas no profesionales de la construcción, siendo la misma, pues, la responsable de las deficiencias o perjuicios causados a terceros, y de las eventuales infracciones de las disposiciones administrativas relativas a la situación de jubilación, o de carencia de alta fiscal, de los ejecutores de las obras.

Y será responsabilidad de la dirección técnica contratada al efecto (O.-A. Consultores S.L.) expedir en su momento la certificación final de las obras, y acreditar su ajuste o no al Proyecto Técnico al que se dio licencia.

**SEGUNDA.-** Por otra parte, la información municipal remitida a esta Institución nos acredita, en contra de lo afirmado por el presentador de la queja, que sí ha habido una actividad municipal de inspección y comprobación de las obras en curso de ejecución, de la que resultó la emisión del Informe del Arquitecto Técnico municipal, de fecha 30-08-2004, informe que concluye:

*"Que la citada edificación, en curso de ejecución, en líneas generales se ajusta a la licencia urbanística concedida por Comisión de Gobierno en sesión de fecha 18 de diciembre de 2003, cumpliendo la condición a que debe de someterse la obra señalada en la citada licencia, observándose un cambio de material en el cerramiento del trastero, considerando que esta alteración durante el curso de las obras no debe someterse a autorización municipal previa al poder considerarse como una mera especificación constructiva el citado cambio (Art. 1.3.2.4 del PGOU vigente en el municipio)."*

Y se nos ha acreditado documentalmente que notificación de dicho informe se dirigió al presentador de la queja, aunque no hay constancia de que lo recibiera.

**TERCERA.-** Sin embargo, consideramos que dicho informe técnico, una vez emitido, no es sino parte de la instrucción de un procedimiento administrativo que puede, en su caso, servir de fundamento a la correspondiente resolución administrativa, pero es ésta, y no sólo el informe técnico, la que debe notificarse al interesado, con ofrecimiento de los recursos procedentes, para que no se produzca una situación de indefensión.

Parece oportuno recordar en este punto que la vigente Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, al regular el procedimiento administrativo, tras establecer (art. 82) que *"a efectos de la resolución del procedimiento, se solicitarán aquellos*

*informes que sean preceptivos por disposiciones legales, y los que se juzguen necesarios para resolver ...", dispone en su art. 84 que "instruidos los procedimientos, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrán de manifiesto a los interesados o, en su caso, a sus representantes ..." quienes "en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, podrán alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes".*

Y conforme al art. 87 de la misma Ley, ponen fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud cuando tal renuncia no esté prohibida por el Ordenamiento Jurídico, y la declaración de caducidad, así como la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas.

Establece, por otra parte, la Ley citada, en su art. 42, la obligación de resolver expresamente, y en el art. 89 se dispone que *"la resolución que ponga fin al procedimiento decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo"*, debiendo la resolución ser congruente con las peticiones formuladas, sin perjuicio de la potestad de la Administración de incoar de oficio un nuevo procedimiento, si procede.

**CUARTA.-** Con independencia de lo anterior, que es lo que propiamente entra en el ámbito de competencias de esta Institución, asiste al presentador de la queja y afectado el ejercicio de las acciones civiles que a su derecho convengan contra la promotora de las obras, y propietaria de la casa colindante, por los daños o molestias que las obras hayan producido al mismo, pero ésta es cuestión que no atañe al Ayuntamiento, sino que debe plantearse ante la jurisdicción ordinaria.

### **III.- RESOLUCION**

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito formularle la siguiente

### **SUGERENCIA**

**1.-** Que por ese Ayuntamiento, a la vista del informe técnico emitido, y previa audiencia de los interesados, se adopte la resolución administrativa que se considere procedente en relación con la denuncia de presuntos incumplimientos de las normas del Plan General, en la ejecución de obras autorizadas a Dña. I.N.A., en terraza interior de casa sita en C/ San Antonio 13, de Utebo, notificando la resolución finalmente adoptada ( y no simplemente el informe técnico) al interesado, con ofrecimiento de los recursos procedentes, dando así cumplimiento a lo establecido en la Ley

30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

**2.-** Que en relación con el expediente de licencia de obras otorgado en su día, se requiera a la promotora de las obras la aportación al expediente de la correspondiente certificación final de la dirección técnica de las obras (O.-A. Consultores, S.L.), para debida constancia en el mismo, de que las obras se han ejecutado bajo supervisión de dicha dirección técnica, y el ajuste o no de las mismas al Proyecto al que se otorgó licencia, y el cumplimiento del condicionado de la misma.

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 febrero de 2005**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**