

Expte.

DI-750/2006-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE VALDEROBRES**

**44580 VALDEROBRES
TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 11-05-2006 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En el escrito presentado se exponía :

"Como vecina afectada de las obras que se están realizando en la parcela colindante a nuestra vivienda , en mi nombre y en el de mi familia , " ESTAN COLOCANDO LAS VIGAS EN NUESTRA PARED ", Y como última instancia antes de acudir a la prensa y después de agotar las vías administrativas sin resultados positivos en defensa de nuestros intereses , porque el tema justicia tal como expongo en la primera solicitud que presenté al Director General de Urbanismo me da mucho miedo por las repercusión económica , lo lenta que es, en resolver casos, y la falta de garantías de que la sentencia sea favorable, aunque tengamos razón.

Adjunto remito toda la documentación que dispongo:

1.-Solicitudes presentadas al Ayuntamiento de Valderobres con fechas 8-03-2006 y 13-03-2006.

2.-Copia de las fotos que me facilitó el técnico municipal de la visita inicial el día 14-03-2006

3.-Contestación de la Alcaldía fecha 16-03-2006 ,muy bonita, pero no han hecho absolutamente nada, ni siquiera se ha molestado en mandar al técnico nuevamente para comprobar la construcción o simplemente quedar bien con nosotros.

4.-Copia de la solicitud presentada al Director General de Urbanismo, en la que expreso la realidad de lo que está ocurriendo (21 marzo 2006).

5.-Copia de acta notarial con nuevas fotos 2a fase construcción.

6.- Tras ponerme en contacto con un profesional, el arquitecto D. [M.A.L.S.] y ver las obras, in situ , siguiendo sus instrucciones solicito nuevamente al Ayuntamiento poder ver el proyecto . Se adjunta copia de la misma y de la contestación de la alcaldía el mismo día de la presentación. (11 marzo 2006)

7.- Segundo escrito presentado al Director General de Urbanismo , en el que D. [M.A.L.S.] explica técnicamente la situación tras examinar el

proyecto en la propia alcaldía. (25 abril 2006)

SOLICITA:

Que una vez examinado el caso , Si Vd. considera, de las órdenes para que retiren las vigas de nuestra pared y construya su propio muro de carga , porque solamente pedimos la seguridad tanto para nosotros como la de los próximos compradores.

M..... SL , se dedica a la compra- vta de viviendas tras su rehabilitación. Especialmente en el casco antiguo y curiosamente su representante D^a [T.C.A.] vive en una casa adquirida a otro promotor.

¿ Será que sus construcciones no ofrecen suficientes garantías para vivir en ellas ? .

En espera de sus atenciones y de su recto proceder

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

1.- Con fecha 18-05-2006 (R.S. nº 4775, de 23-05-2006) se solicitó información al Ayuntamiento de VALDERROBRES, sobre la cuestión planteada en el escrito de queja, y en particular :

1.- Informe municipal sobre las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento, en relación con las obras de rehabilitación que se ejecutan en C/ San Cristóbal nº 31, promovidas por M..... S.L., y en concreto :

a) Si la citada promotora tiene o no solicitada, y concedida, Licencia para dichas obras y con arreglo a qué Proyecto Técnico y Dirección Facultativa. Se ruega remitan copia íntegra y compulsada del Expediente, y del Proyecto Técnico.

b) Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en relación con la denuncia de tales obras, en su ejecución concreta, a las que se refiere la queja.

c) Informe actualizado, del técnico municipal, sobre si las obras ejecutadas se ajustan o no al Proyecto y Licencia concedidas, en su caso, especialmente en cuanto a la sustentación de la edificación en muros de carga y estructura de la propia edificación, o si se está apoyando en edificación colindante, y en éste último caso, si ello contraviene lo previsto en Proyecto autorizado por ese Ayuntamiento. En este último caso, informe de lo actuado por esa Administración.

2.- Con misma fecha 18-05-2006 (R.S. nº 4776, de 23-05-2006) se solicitó información al Departamento de OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES del GOBIERNO DE ARAGÓN, sobre la cuestión planteada en el escrito de queja, y en particular :

1.- Informe del Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística, de ese Departamento, sobre las actuaciones realizadas, en relación con las obras de rehabilitación que se ejecutan en C/ San Cristóbal nº 31, de VALDERROBRES, promovidas por M..... S.L., y la denuncia respecto a las

mismas dirigidas al mismo, de fechas 21 de marzo y 25 de abril de 2006.

3.- En fecha 26-06-2006 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito de Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Valderrobres, (R.S. nº 500, de 20-06-2006), remitiendo documentación encabezada por el siguiente Informe de Alcaldía (R.S. nº 153, de 17-5-2006) :

“En relación al expediente seguido por el Justicia de Aragón DI-750/2006-10, relativo a las obras realizadas en la CI San Cristóbal 31 de este término municipal informo que:

- En fecha 9 de diciembre de 2005 se le concedió licencia de obras para reforma parcial de edificio para dos viviendas y 2 locales diáfanos en CI San Cristóbal 31, dicha licencia se otorgo en función del proyecto presentado por la interesada [T.C.A.] el 16 de nov de 2005, redactado por [M.C.W.] en octubre de 2005, para la CI San Cristóbal nº 31 y con título Proyecto Básico y de Ejecución de Reforma Parcial de Edificio"*
- El 8 de Marzo de 2006 se recibió solicitud por D.. [X] para que se revisaran las obras que se estaban realizando en la parcela colindante, repitiendo el escrito el 13 de marzo. D. [J.M.C.R.] Arquitecto técnico externo de esta corporación giro el 14 de marzo una visita a la citada obra, en la que se ponía de relieve que a pesar de que algunos elementos no se adecuaban al proyecto presentado por la promotora no eran lo suficientemente relevantes como para paralizar, pero si para que se llevara a cabo una resolución de Alcaldía exigiendo que se adecuara la obra al proyecto. Resolución de Alcaldía que dio el Sr. Alcalde el 15 de Marzo, notificándose dicha resolución a las dos interesadas el 16 de Marzo del 2006. - En fecha 7 de Abril se recibió en este Ayuntamiento Requerimiento del Servicio de inspección y disciplina urbanística sobre las obras de la CI San Cristóbal 31 , a los que se les remitió toda la documentación requerida el 11 de abril de 2006.”*

Asimismo, se nos adjuntaba Informe suscrito por el Arquitecto Técnico municipal, fechado en 13-06-2006, en el que se pone de manifiesto :

“.... Que por la sociedad M..... S.L. en el inmueble ubicado en la CI San Cristóbal nº 31 de Valderrobres, suelo urbano Polígono 8 de las Normas Subsidiarias, están realizando actos, para los que obtuvo la correspondiente Licencia de Obras en fecha 09/12/2005 consistentes en la Reforma parcial de edificio y que actualmente esta en ejecución de obra, de las comprobaciones efectuadas acompañado por el constructor D. [E.F.], resulta que en la fase actual de ejecución si se ajustan al Proyecto para el que se concedió licencia, si bien en la primera planta elevada del modulo vivienda del lindero izquierdo es visible el apoyo y sustentación de las vigas en pared cerramiento que a la vez es cerramiento de la finca colindante , siendo visible el cerramiento al ejecutar el repicado del antiguo revestimiento de yeso de la vivienda, el resto de la misma planta, zona en la que si se amplía la estructura para la modificación de la planta cubierta según proyecto, si se ha efectuado una pared de carga parcial , no siendo apreciable en la visita efectuada dada la

situación avanzada de la obra, si las vigas se sustentan únicamente en la pared mencionada o bien se prolongan hasta la pared de la finca colindante con su correspondiente apoyo, que en el caso de prolongarse su apoyo si contraviene lo previsto en el Proyecto, ya que para dicha ampliación si esta prevista la formación de un muro independiente de 24 cm. de espesor de bloque de termo arcilla para el apoyo y sustentación de la estructura objeto de la ampliación .”

4.- En misma fecha 26-06-2006 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito del Vicepresidente del Gobierno y Consejero de Presidencia y Relaciones Institucionales, adjuntando Informe del Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística, suscrito por el Director General de Urbanismo, y fechado en 8-06-2006, en el que se pone de manifiesto :

“ANTECEDENTES DE HECHO:

- El día 22 de marzo de 2006 se presenta ante el registro general del Gobierno de Aragón escrito-denuncia firmado por Dña. [X] mediante el cual se informa que en la calle San Cristóbal nº 31 de Valderrobres, en inmueble anexo al de su propiedad, se están realizando obras no ajustadas a la licencia municipal concedida por el Ayuntamiento. En concreto se achaca la "falta de construcción de una pared de 25 centímetros de espesor entre su vivienda y la colindante sobre la cual se deberían apoyar las vigas, dejando libre nuestra pared". Se solicita el ejercicio de las competencias en materia de protección de la legalidad urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

- El día 30 de marzo de 2006, desde el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística del Gobierno de Aragón se solicita mediante escrito al Ayuntamiento de Valderrobres que informe sobre la existencia de licencia de obras e informes técnicos relativos a la rehabilitación de la vivienda denunciada.

- El día 21 de abril de 2006 tiene entrada en el registro general del Gobierno de Aragón documentación remitida por el Ayuntamiento de Valderrobres. En dicha documentación consta: licencia de obra mayor concedida a "M..... S.L" para la reforma parcial de edificio en calle San Cristóbal (licencia de fecha 9 de diciembre de 2005; informe del Arquitecto Técnico municipal de fecha 14 de marzo de 2006 donde se hace constar :

"(H) resulta que en la fase actual de ejecución sí se ajustan al Proyecto para el que se concedió licencia, si bien en la primera planta elevada del módulo vivienda del lindero izquierdo visto por el frente de fachada de acceso al inmueble se observa que se han realizado aberturas puntuales en toda la longitud de la pared de la finca colindante, omitiendo la pared de espesor 25 cms, que figura en el proyecto aprobado y que de la visita he podido constatar en dicho inmueble colindante la aparición de humedades en su interior coincidentes con dichas aberturas, así como de pequeñas fisuras en la planta baja".

- En la documentación remitida también figura la Resolución de Alcaldía (6/2006) de 15 de marzo de 2006 donde se resuelve: a) solicitar a la

representante legal de la sociedad "M..... S.L" que adecue las obras que está realizando a la licencia de obras concedida y que ejecute la pared de 25 cm de espesor entre su vivienda y la colindante sobre la cual deberá apoyar las vigas; b) en el caso de no cumplir con las indicaciones realizadas se le advierte de la posibilidad de adoptar medidas sancionadoras y de paralización de las obras.

- El día 28 de abril de 2006 tiene entrada en el registro general del Gobierno de Aragón escrito remitido por Dña. [X] en el cual se manifiesta que a la vista de lo manifestado por el Arquitecto contratado por la citada, debe procederse a paralizar las obras en ejecución dado que la pared donde se apoyan las vigas no está preparada para recibir dichas cargas.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

Vista la documentación obrante en el expediente administrativo DU-06/051 que se tramita ante el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística del Gobierno de Aragón, pueden hacerse las siguientes consideraciones:

- El Ayuntamiento es conocedor de la situación denunciada y mediante Decreto de Alcaldía ha ordenado a la ejecutante de las obras que construya la pared necesaria para soportar las vigas (de conformidad con lo establecido en el proyecto de obras presentado).

- Ni el Ayuntamiento ni el informe técnico municipal consideran las obras en ejecución como sustancialmente diferentes a las que se contienen en el proyecto técnico que obtuvo licencia de obras, no procediendo la paralización de las mismas.

- Se considera por el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus legítimas competencias, que las divergencias observadas pueden ser corregidas y, por tanto, ser legalizables.

- Las cuestiones denunciadas (soporte de vigas en pared propiedad de la denunciante y daños en su propiedad) son cuestiones netamente civiles que pueden ser reclamadas en vía jurisdiccional por quien se encuentre perjudicado, no apreciándose dejación municipal en sus competencias o actuaciones que justificasen la intervención por subrogación de los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

- No obstante, todavía no se ha dictado la oportuna Resolución del expediente sancionador por parte del órgano de la Comunidad Autónoma.

CONCLUSIONES:

Desde el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística del Gobierno de Aragón se han realizado las actuaciones procedimentales habituales frente a denuncias de carácter urbanístico, estando pendientes de concluir en forma el expediente incoado."

CUARTO.- De la información y documentación aportada al Expediente, tanto por la persona presentadora de la queja, como por el Ayuntamiento de Valderrobres, resulta :

1.- Con fecha de 16 de noviembre de 2005, Dña. [T.C.A.], en nombre de M..... S.L. presentó solicitud de licencia de obras para rehabilitación de casa situada en c/ San Cristóbal, 31, en Valderrobres, adjuntando Proyecto Técnico, redactado por el Arquitecto D. [M.C.W.], y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, en fecha 7-11-2005. La solicitud de licencia se informó favorablemente, con esa misma fecha por parte del arquitecto técnico municipal D. [J.M.C.R.].

La licencia se otorgó por resolución de Alcaldía-Presidencia, de 9 de diciembre de 2005, condicionado al integro cumplimiento de las NN.SS., y recordando que no está permitido la colocación de tanques de gas aéreos.

2.- En fecha 8-03-2006, tuvo entrada en registro del Ayuntamiento de Valderrobres, exponiendo :

“Sr. Alcalde rogamos dé las órdenes oportunas para que el responsable correspondiente de este Ayuntamiento, revise las obras de construcción que se están realizando en la parcela colindante a nuestra vivienda.

Fundamentalmente, el tema de pared maestra, los permisos de obras, así como las alturas iniciales y las que realmente se están realizando en la nueva construcción.”

3.- Por Providencia de Alcaldía, de 9-03-2006, se solicitó informe al Arquitecto Técnico y a Secretaría del Ayuntamiento.

4.- En fecha 13-03-2006 se presentó nueva instancia en Registro del Ayuntamiento, exponiendo :

“Sr Alcalde, como vecinos afectados de las obras parcela colindante a nuestra propiedad, a vistas, de que existen muchas prisas en la construcción, pasando bóvedas sin ver pilares, zunchos, etc. (estructura). Y como nuestra solicitud no fue considerada en el último pleno.

Deseamos, nos remitan lo antes posible una copia del permiso de obra, proyecto y planos, para que sea revisado correctamente, in situ, por el profesional correspondiente y entonces poder tomar las medidas oportunas.

Al mismo tiempo nos gustaría que las dos solicitudes presentadas constaran en acta.”

5.- Con fecha 14-03-2006 se emitió el Informe solicitado al Arquitecto Técnico municipal, constatando éste lo siguiente :

“Que por la sociedad M..... S.L. en el inmueble ubicado en la C/ San Cristóbal nº 31 de Valderrobres, suelo urbano Polígono 8 de las Normas Subsidiarias, están realizando actos de los comprendidos en el artículo 172 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, para los que obtuvo la correspondiente Licencia de Obras en fecha 09/12/2005 consistentes en la Reforma parcial de edificio y que actualmente está en ejecución de obra, de las comprobaciones efectuadas, resulta que en la fase actual de ejecución si

se ajustan al Proyecto para el que se concedió licencia, si bien en la primera planta elevada del módulo vivienda del lindero izquierdo visto por el frente de fachada de acceso al inmueble se observa que se han realizado aberturas puntuales en toda la longitud de la pared de la finca colindante, omitiendo la pared de espesor 25 cms, que figura en el proyecto aprobado y que de la visita he podido constatar en dicho inmueble colindante la aparición de humedades en su interior coincidentes con dichas aberturas, así como de pequeñas fisuras en la planta baja.”

No consta en la documentación remitida a esta Institución copia de Informe de Secretaría, también solicitado por la Alcaldía, pero, al parecer, no cumplimentado.

6.- A la vista de dicho Informe técnico, la Alcaldía-Presidencia adoptó resolución 6/2006, de fecha 15-03-2006, del siguiente tenor :

“En virtud de lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Aragón y en la L.A.L.A. y a resultas de la visita girada, por el Asesor técnico municipal, a la obra sita en C/ San Cristóbal, 31 de este término municipal con motivo de denuncia interpuesta por un particular,

RESULTA

1.- Que las obras están, en su mayoría, amparadas por la licencia otorgada el 9 de diciembre de 2005. No existiendo fallos suficientes como para proceder a paralizar la obra. Sin embargo, de la visita girada a la obra por el técnico municipal y del informe fotográfico por el presentado, se observa que se ha dejado de construir una pared, que sí venía reflejada en el proyecto, por el que se otorgó la licencia y sobre la cual se soportarían las vigas del primer piso del edificio, sustituyendo de esta forma la sujeción existente hasta el momento de las citadas vigas que se apoyaban en la pared del edificio colindante.

2.- Que dichas vigas siendo que se han sustituido por otras nuevas, lo que se infiere del reportaje fotográfico aportado por el técnico municipal, y que se han vuelto a apoyar sobre la pared de la finca colindante. Deberían haberse apoyado en la pared de 25 cm que viene contemplada en el proyecto y dejar intacta la pared colindante. Por todo ello ;

RESUELVO

1.- Solicitar a D. [T.C.A.] en nombre y representación de M..... S.L., promotora de la obra que se está llevando a cabo en el edificio San Cristóbal 31 de este término municipal, que adecúe las obras que está realizando a la documentación presentada para solicitar la pertinente licencia de obras. Y por lo tanto, que lleve a cabo las obras de construcción de una pared de 25 cm de espesor entre su vivienda y la colindante, tal y como resulta del proyecto presentado para solicitar la licencia. Sobre las cuales deberá apoyar las vigas, dejando libre de vigas y arreglada la pared de la finca colindante.

2.- En el caso de no cumplir con las siguientes indicaciones y ya que se están realizando obras en contra de lo concedido en virtud del art. 172 de

la Ley de urbanismo de Aragón, el Ayuntamiento podrá iniciar el correspondiente proceso sancionador y la paralización de las obras.

3.- *Notificar la presente resolución a [T.C.A] y al denunciante.*”

Consta en Expediente la notificación de la resolución precedente a los interesados aludidos.

7.- En fecha 22-03-2006 tuvo entrada en registro general del Gobierno de Aragón, escrito de denuncia contra la actuación del Ayuntamiento de Valderrobres, exponiendo :

“Sr Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo como vecina afectada, en mi nombre y en el de mi familia, de las obras de la parcela colindante a nuestra vivienda y considerando que el Sr. Alcalde de Valderrobres y Concejal de Obras Públicas no han tomado las medidas oportunas.

Nos parece correcto que no se paralicen las obras de D^a [T.C.A.] y representación de M..... SL, promotora de la construcción que se está realizando en la C/ San Cristóbal 31, porque, si no difícilmente se puede adecuar la construcción al proyecto presentado en el Ayuntamiento de Valderrobres “falta construcción de pared 25 cm de espesor entre su vivienda y la colindante sobre la cual deberá apoyar las vigas, dejando libre nuestra pared”.

Pero nos sentimos impotentes cuando vemos que no existe un plazo para subsanar este grave error urbanístico, porque siguen edificando sin ninguna intención de retirar las vigas de nuestra pared. Nos hemos enterado que además de lo previsto se va a edificar en esta zona un ático a modo de duplex que no está en los planos, pero que el Ayuntamiento tiene previsto legalizar próximamente.

Para centrar un poco el tema en la calle San Cristóbal nº 31, existen dos edificaciones A y B.

A la derecha, en el fondo, existe una gran casa con bajos dos plantas y trastero, en la parte de delante existe un jardín. (A)

A la izquierda, unido a nuestra vivienda había un pequeño garaje, con una elevación utilizada como vivienda. No había zona subterránea o nivel más bajo habitable ni ático (B) (esta parte no constaba en escritura y por lo tanto no estaba registrada.

En esta reforma, sólo vamos a comentar la parte izquierda, (B) porque es la que nos afecta, han dejado solamente la pared delantera, demoliendo la construcción anterior, incluido pilares, volviendo a pasar bóvedas, por supuesto con mayor altura que la inicial, actualmente están haciendo las elevaciones correspondientes para unir los dos cuerpos, formando en la izquierda una L. En esta parte B, es donde está previsto construir un ático a modo de dúplex y parece ser que han realizado excavaciones a puerta cerrada para crear una zona subterránea en la parte posterior de la zona B, aprovechando el desnivel existente entre la parte delantera y la trasera, y de esta manera igualar la zona A y B.

He preguntado al Colegio de arquitectos de Teruel, telefónicamente, y no me han facilitado el nombre del arquitecto (el Ayuntamiento tampoco, pese a nuestra solicitud) solamente, me han comentado que se trata de una rehabilitación.

Me consta y se puede demostrar que en la parte B se está realizando una nueva construcción y no una rehabilitación (es una zona muy estrecha donde hay que aprovechar al máximo la superficie).

De todas formas a nosotros no nos importaría que hicieran un rascacielos siempre que sea una construcción independiente de la nuestra y no nos afecte.

Si todo esto es correcto, nos preguntamos, ¿ cuál será la función de los arquitectos?

En este asunto consideramos que existen cuatro responsables :

1.- El Ayuntamiento, que concede y cobra una licencia de obras debe comprobar que las ejecuciones se realicen correctamente.

2.- El Arquitecto o aparejador que realiza un proyecto debe personarse, in situ, para hacer un seguimiento de la obra.

3.- El constructor, porque el que se precie de ser un buen profesional, nunca debe realizar construcciones que estén fuera de la legalidad.

4.- El promotor por actuar al libre albedrío.

Adjuntamos una copia de las cartas presentadas al Ayuntamiento de Valderrobres, fotos facilitadas por el técnico municipal y resolución de esta Alcaldía.

El técnico, pudo comprobar aberturas puntuales (ver fotos) en toda la longitud de nuestra pared, así mismo, en la visita realizada a nuestra vivienda también pudo ver las humedades y pequeñas fisuras producidas en la planta baja.

Nunca nos hemos tenido que enfrentar a un juicio, tenemos miedo por la repercusión económica, aún considerando que tenemos la razón, porque nuestra pared está construida totalmente en nuestra propiedad.

El sábado día 18 de marzo, consulté al constructor de nuestra vivienda y me dijo que la pared es de 25 cm, a parte de estar construida totalmente en nuestra propiedad, no es medianera y los materiales que se utilizaron eran los correctos en la fecha de construcción, hace ya treinta y ocho años. Sabemos que la pared se construirá, pero las vigas no las retirarán ¿si hubiera algún derrumbamiento por modificaciones en nuestra propiedad, quién sería el responsable?.

También tenemos que apuntar que las obras se iniciaron en verano del año pasado, estuvieron trabajando aproximadamente seis meses sin licencia de obras correcta, solamente parece se de sacar escombros, trabajan hasta los fines de semana y últimamente en la zona B a marchas forzadas (conservando la pared delantera y la puerta del garaje cerrada).

Por ello, ante la impotencia tan grande que sentimos y la falta de protección, y antes de recurrir a otros medios como por ejemplo la prensa, deseamos que Vd. haciendo uso de las competencias autonómicas dictadas en la LUA (Ley de Urbanismo de Aragón) artículo 198 se subrogarse en las competencias del alcalde, aunque se nos haya contestado en el plazo de

diez días, por considerar que las medidas adoptadas no están amparando nuestros derechos.

Al mismo tiempo deseáramos que se revisaran algunas actuaciones realizadas por el propio Ayuntamiento, consideradas como auténticos abusos de poder (legalizaciones de áticos sin constar en planos aunque su construcción sea reciente, etc...)

Afortunadamente, nuestra casa está situada en la parte nueva del pueblo y está muy a vistas, la gente nos comenta "no han hecho pared y os están colocando las vigas en la vuestra ¿os habéis dado cuenta?". Solamente con los ruidos, incluidos el fin de semana tenemos bastante.

Por todo ello, tenemos que dar gracias a Dios por ser nuestra vivienda habitual, sino posiblemente no nos hubiéramos enterado.

En espera de sus atenciones y de su recto proceder ..."

8.- Mediante escrito R.S. nº 64982, de 3-04-2006, el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística se dirigió al Ayuntamiento de Valderrobres, dando traslado de copia de la denuncia presentada, y solicitando al mismo : *"... remitan toda la información posible sobre tales hechos. Concretamente, las actuaciones administrativas que se hayan llevado a cabo por esa Corporación Local referentes a la licencia, remitiendo copia de la misma y de los informes técnicos y/o jurídicos, en su caso, así como sobre la adecuación del proyecto a la licencia"*

9.- En fecha 11-04-2006 se presentó nueva solicitud en registro del Ayuntamiento, instando poder ver el Proyecto de las obras que se estaban realizando en la C/ San Cristóbal, nº 31.

Respondió la Alcaldía, en misma fecha, comunicando :

"Que es menester de esta corporación prestar toda la información necesaria a todos los particulares y más aún a un particular afectado.

Por lo tanto, previa solicitud con 48 hr de antelación y siempre dentro del horario de oficina (de 7:30 a 14:30 y de lunes a viernes) podrá usted solicitar que se le reserve una sala en el edificio del Ayuntamiento para ver los documentos relativos al proyecto de obras de la Calle San Cristóbal. Haciéndole saber, aunque sea superfluo, que no podrá llevárselos de las dependencias administrativas".

Y con esa misma fecha (11-04-2006) el Ayuntamiento de Valderrobres remitió al Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística, del Gobierno de Aragón, la información y documentación solicitada.

10.- En fecha 22-05-2006, por registro de la Subdelegación del Gobierno en Teruel, y con entrada en registro del Ayuntamiento de Valderrobres, en fecha 24-05-2006, invocando la resolución 6/2006, adoptada por la Alcaldía- Presidencia, se presentó solicitud al mismo de que procediera a iniciar el correspondiente proceso sancionador y la paralización inmediata de las obras, así como la posterior ejecución de las obras

necesarias para el cumplimiento de la resolución a cargo de la empresa M..... SL.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- En el caso planteado, procede, en primer término, deslindar claramente el ámbito de lo que puede ser objeto de examen y de eventual resolución por parte de esta Institución, que es la actuación administrativa municipal en relación con la autorización y control de las obras a que se refiere la queja, en cuanto a su ajuste o no a la normativa de aplicación y a la licencia concedida, y, por otra parte, las actuaciones de la Administración Autonómica en relación con la denuncia presentada ante la misma, justamente contra la actuación municipal.

Queda fuera del ámbito de competencias de esta Institución el pronunciamiento sobre el conflicto entre particulares que se produce como consecuencia de que, en ejecución de las obras a las que se alude, se hayan podido realizar aberturas en pared de titularidad de la persona presentadora de la queja, y se haya podido producir una inmisión de varias vigas de la obra en dicha pared, pues dicho conflicto debe ser planteado por los afectados, mediante el ejercicio de las acciones que consideren procedentes ante la jurisdicción civil ordinaria, en su caso.

SEGUNDA.- De la información y documentación facilitada a esta Institución, y a la que se ha hecho referencia en los antecedentes, resulta que estamos ante unas obras de reforma parcial de edificio para 5 viviendas y 2 locales diáfanos, según Proyecto Técnico redactado por el Arquitecto D. [M.C.W.], y visado por el C.O. de Arquitectos, en fecha 7 de noviembre de 2005, a las que se otorgó licencia por resolución de Alcaldía de fecha 9 de diciembre de 2005.

Según resulta de los informes técnicos emitidos, y a los que ha tenido acceso esta Institución, las obras se ajustan sustancialmente al Proyecto al que se concedió licencia, aunque sí se ha constatado un desajuste entre el Proyecto autorizado y lo realmente ejecutado, al no haberse ejecutado en obra un muro de 25 cms. de espesor previsto en Proyecto y que debería servir de soporte a las vigas de la edificación autorizada. No se ha hecho así, sino que se han apoyado en pared cuya titularidad reivindica la presentadora de la queja.

Pero frente a dicho desajuste, como bien señala el Informe del Director General de Urbanismo, de 8-06-2006, remitido a esta Institución, sí ha existido una reacción de la Administración municipal, mediante la Resolución 6/2006, ordenando a la promotora de las obras que construya la pared necesaria para soportar las vigas (conforme al Proyecto al que se concedió licencia).

No puede, pues, imputarse a la Administración municipal inactividad en el ejercicio de sus competencias, aunque ciertamente dicho requerimiento debería haber precisado el plazo en que debía darse cumplimiento al mismo,

plazo que, en cualquier caso, no podría exceder del concedido para la realización de las obras, que era de seis meses, a contar desde la resolución de otorgamiento de la licencia, según se hace constar en la misma.

TERCERA.- Como quiera que se ha instado del Ayuntamiento, mediante solicitud que tuvo entrada en registro municipal el pasado 24-05-2006, el inicio de procedimiento sancionador y la paralización de las obras, así como la ejecución de las obras del citado muro de 25 cms que debía servir de soporte a las vigas de la edificación, y como quiera que el art. 42 de 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, impone a las Administraciones Públicas la obligación de adoptar resolución expresa en todo procedimiento administrativo, cualquiera que sea su forma de iniciación, y a notificarla, procede recordar dicha obligación al Ayuntamiento de Valderrobres, en relación con la petición referenciada.

CUARTA.- Por lo que respecta a la actuación de la Administración Autonómica, sin perjuicio de la resolución que deberá tomar sobre la denuncia dirigida a la misma, esta Institución no tiene reparo alguno que hacer, coincidiendo plenamente con las consideraciones que se hacen en el Informe sobre el caso que nos fue remitido.

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, sin perjuicio del Recordatorio de deberes legales a que se ha hecho referencia en la Consideración jurídica primera, **me permito formular al AYUNTAMIENTO DE VALDERROBRES la siguiente SUGERENCIA FORMAL**

1.- Para que, en cumplimiento de la obligación legal de resolver expresamente en todo procedimiento, cualquiera que sea la forma de iniciación, y en coherencia con la resolución 6/2006, adoptada por la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Valderrobres, se adopte la resolución procedente en relación con la solicitud de la interesada dirigida a dicha Administración Local, con registro de entrada número 965, el pasado día 24-05-2006, notificando la misma a todos los interesados, con ofrecimiento de los recursos procedentes.

2.- Que por ese Ayuntamiento, una vez finalizadas las obras, y antes de autorizar su primera ocupación, se verifique acta de inspección y comprobación de que las mismas se ajustan a la licencia otorgada, al Proyecto autorizado, y a la normativa urbanística de aplicación, y en caso de no ser así, se adopten las medidas de protección y restauración de la

legalidad urbanística que procedan.

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, y en caso de no ser así, me indique las razones en que funde su negativa. Institución.

10 de julio de 2006

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCIA VICENTE