

Expte.

DI-1174/2006-10

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE RICLA

50270 RICLA  
ZARAGOZA

**PRIMERO.-** En fecha 20-07-2006 tuvo entrada en esta Institución queja individual, exponiendo :

*“En el Municipio de RICLA, en C/ Hombría nº 17, se están realizando obras de las que no sabemos si cuentan o no con licencia municipal, pero que en todo caso están ocasionando algunas afecciones a nuestra propiedad, por filtraciones procedentes de haber dejado grifo abierto para que ablandase el escombros depositado en corral del inmueble, y por la colocación de una red que por efecto del viento ha causado daños en la chimenea de nuestra casa.*

*Hemos denunciado los hechos al Ayuntº y a la Guardia Civil, sin resultado práctico.*

*Por ello solicitamos la intervención de esa Institución a fin de que se nos informe de las actuaciones que podemos realizar en defensa de nuestros intereses ante tales actuaciones del vecino, y en su caso las actuaciones que compete realizar a las Administraciones y Autoridades citadas, instando a las mismas a actuar conforme a Derecho proceda.*

*Aportará la documentación de que dispone en relación con los hechos expuestos.”*

**SEGUNDO.-** Asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguiente actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 26-07-2006 (R.S. nº 7741, de 1-08-2006) se solicitó información al AYUNTAMIENTO DE RICLA, sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe acerca de si las obras a que se refiere la queja, en C/ Hombría nº 17, cuentan o no con Licencia municipal de obras. En caso afirmativo, con arreglo a qué Proyecto técnico y bajo qué dirección facultativa, cuál fue el contenido de los Informes técnico y jurídico emitidos, y

cuál la resolución adoptada, remitiendo a esta Institución copia compulsada del Expediente tramitado. Y en caso de no tener licencia de obras, o de no ajustarse las obras a la licencia otorgada, informe acerca de las medidas de protección de la legalidad urbanística adoptadas por ese Ayuntamiento, remitiendo asimismo copia compulsada del Expediente tramitado.

2.- Informe acerca de las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en relación con las afecciones que dichas obras están produciendo en finca o fincas colindantes, y reiteradamente denunciadas a esa Administración.

2.- Con misma fecha, 26-07-2006 (R.S. nº 7742, de 1-08-2006) se solicitó información a la DELEGACION DEL GOBIERNO EN ARAGÓN, sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe acerca de las actuaciones realizadas por la Guardia Civil, en relación con obras que se realizan en C/ Hombría nº 17, en Ricla, y afecciones a fincas o inmuebles colindantes, y sobre las que se han presentado denuncias ante el citado cuerpo de seguridad.

3.- En fecha 7-09-2006 se recibió escrito de la DELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN ARAGÓN, informándonos :

*“En relación a unas obras que se efectúan en la C/ Hombría, 17, de la localidad de Ricla (Zaragoza), le participo lo siguiente:*

*1º El pasado día 24 de mayo de 2006 fue requerida la pareja en servicio de Seguridad Ciudadana del Puesto de la Almunia de Doña Godina, por los moradores de la vivienda sita en la C/ Hombría, nº 15 de la localidad de Ricla (Zaragoza), más concretamente por D. A.C.S. (17.....W), nacido el 28/11/1939, manifestando a la Fuerza que allí se personó, que su vecino del nº 17 de esa misma calle estaba realizando unas obras ilegales y que además de estar sobrepasando el límite de construcción de su fachada, puesto que sobresalía unos centímetros de la suya, habían dejado una manguera abierta y el agua que salía de ella, le había inundado la bodega.*

*Que la Fuerza Actuante pudo comprobar tales hechos, observando que el suelo de la bodega se encontraba completamente inundado de agua, alcanzando un par de centímetros de altura el agua que allí se estancó, así como que existía una manguera encima de unos escombros que se hallaban en el "corral del inmueble colindante (C/Hombría, 17); procediéndose a identificar a la moradora del inmueble de donde procedía el agua, resultando ser Dª M.C.S. (X-6.....-M).NACIDA EL 23/07/1975, la cual manifestó tanto a la Fuerza como al requiriente de ésta, que sentía mucho lo ocurrido y que limpiaría el agua de la bodega del vecino y repararía los daños que le hubiese podido ocasionar, siendo el señor C.S., quién se negó en rotundo a que la vecina hiciera tal cosa.*

*No obstante, aunque no le compete, la Fuerza acompañó (a petición*

de éste) a D. A.C.S., hasta el ayuntamiento de Ricla, informándole los funcionarios que el aparejador municipal ya había estado en ese lugar, no encontrando ningún problema en las obras, pero que se pasaría de nuevo al objeto de realizar nuevas comprobaciones.

2º El pasado día 18 de julio de 2006, la pareja en servicio de seguridad ciudadana fue requerida de nuevo por el señor C.S., dándose la casualidad de que uno de sus componentes era el mismo que le atendió en el anterior incidente relatado. Ese día había un fuerte viento y una lona que había puesto el vecino del inmueble nº 17 de la C/ Hombría de Ricla (para no ser espiado por el vecino del nº 15, según manifestación de la moradora del nº 17), golpeó violentamente la chimenea exterior de la casa sita en la C/ Hombría, nº 15 (la de D. A.C.S.) y la rompió, teniendo que intervenir incluso el Cuerpo de Bomberos de La Almunia.

En esa ocasión, se presentó en el lugar de los hechos el Alcalde de la localidad y se produjeron una serie de discrepancias entre el propietario de la vivienda afectada y la citada Autoridad Municipal. pudiendo oír la Fuerza en servicio, por parte del Alcalde, que las obras contaban con su correspondiente licencia, pero que si no estaba de acuerdo el afectado, podía presentar la denuncia o queja que estimase oportuna.

Es destacable el hecho de que la Fuerza Actuante en ambas ocasiones invitó a D. A.C.S. a que presentase una denuncia o lo que creyese conveniente. por los hechos ocurridos. tanto en el Cuartel de la Guardia Civil .como en el Ayuntamiento de Ricla o en los Juzgados de la Almunia de Doña Godina. teniéndose conocimiento de que en ninguna de dichas dependencias **SE HA INTERPUESTO DENUNCIA ALGUNA POR NINGUNO DE LOS SUCESOS ANTERIORMENTE EXPUESTOS** desconociendo si el afectado lo hizo en algún otro estamento oficial.

Que paradójicamente la única denuncia que ha sido presentada en las dependencias de la Guardia Civil en las que se hayan visto implicadas las personas reseñadas. la interpuso la vecina del inmueble nº 17 de la C/Hombría. Dª M.C.S., en la que denunciaba el supuesto hurto de unas macetas por parte de su vecino del nº 15. D. A.C.S., instruyéndose por este suceso diligencias número 466/06 del Puesto de La Almunia. de fecha 7 de julio de 2006, que fueron remitidas al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de La Almunia de Doña Godina.”

4.- Tras dos sucesivos recordatorios de la petición de información hecha al AYUNTAMIENTO DE RICLA, remitidos con fechas 13-09-2006 (R.S. nº 8855, de 15-09-2006) y 20-10-2006 (R.S. nº 9940, de 24-10-2006), en fecha 25-10-2006 , cruzándose con el último de los recordatorios citados, tuvo entrada escrito del AYUNTAMIENTO DE RICLA, adjuntando “Copia de la documentación existente en las oficinas municipales, con relación al Expte. 1174/2006-10”.

**TERCERO.-** De la documentación aportada por la presentadora de la queja, y de la remitida por el Ayuntamiento de Ricla, así como del Informe de la

Delegación del Gobierno en Aragón, pueden establecerse los siguientes antecedentes :

1.- Consta acreditado en Expediente municipal, que la Sra. M.C.S., en fecha 14-03-2006, solicitó licencia municipal de obras, a ejecutar en vivienda sita en C/ Hombría nº 17, para *“Arreglar la fachada, consolidar y pintar”*, por un presupuesto de 3.500 €.

El Arquitecto municipal, Sr. F.T.T., informó dicha solicitud de licencia, en fecha 23-03-2006, manifestando :

*“La intervención se considera como obra menor.*

*Se dará cumplimiento al Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.*

*Se emite informe favorable.”*

Y la licencia se otorgó en fecha 3-04-2006, autorizándose asimismo, con fecha 28-04-2006, *“...cortar la calle Hombría, atendiendo a la licencia urbanística concedida para realizar obras para arreglar, consolidar y pintar fachadas, en abril de 2006”*, licencia condicionada a las indicaciones que se realizasen por el personal municipal.

2.- Mediante escrito de fecha 24-05-2006, por vecino afectado se solicitó al Ayuntamiento de Ricla *“... que acuda el Arquitecto municipal y encargado de obras del Ayuntamiento para observar la obra de la Calle Hombría, ya que el Patio de su casa ha sido inundado (el grifo está día y noche abierto, además de tener escombros)”*

3.- En fecha 26 de mayo de 2006, el Alcalde de Ricla dispuso :

*“A la vista del acta de inspección levantada por los Servicios Técnicos Municipales, dando cuenta de la realización de actos de edificación sin ajustarse a la licencia concedida por el Ayuntamiento de Ricla, promovidos por Doña M. C. S..*

*De conformidad con lo establecido en el artículo 196 de la Ley Urbanística de Aragón.*

*DISPONGO :*

*PRIMERO.- Ordenar cautelarmente la inmediata paralización de los actos de edificación que se están ejecutando en la calle Hombría nº 17 sin ajustarse a la licencia de obras concedida por el Ayuntamiento de Ricla, y requerirle que presente nueva solicitud de obras, acompañada de proyecto técnico de la ejecución que se pretenda.*

*Asimismo, se le requiere con la finalidad de que de inmediato proceda a la retirada de escombros acumulados en la finca.*

*Con el fin de asegurar la efectividad de la orden de paralización se procederá por los servicios municipales a retirar el material existente y a precintar la obra.*

*SEGUNDO.- Advertir que el incumplimiento de la orden de paralización constituye una infracción urbanística leve, tipificada en el artículo 203 g) de la Ley Urbanística de Aragón, que puede ser sancionada*

con multa de 150'25 a 3.005.06 euros.

*TERCERO.- Iniciar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística para determinar si los actos de edificación del suelo en ejecución son o no compatibles con el ordenamiento urbanístico vigente en este municipio. A tal efecto se solicita la emisión de informe al señor arquitecto municipal”.*

**4.-** Mediante escrito de fecha 13-07-2006, dirigido al Ayuntamiento también por vecino afectado, se solicitó *“... un informe del Sr. Alcalde, del Sr. Arquitecto municipal de Ricla y del Sr. C..., sobre los daños ocasionados de la obra que se está realizando en la C/ Hombría, 17, desde el día 24-mayo-2006 hasta el día de la fecha ... / Informes y fotografías que se tengan de todas las visitas realizadas.”*

**5.-** En fecha 18-07-2006, el Alcalde suscribió Informe, en respuesta a lo interesado, haciendo constar :

*“Que en varias ocasiones , a petición del interesado, se ha desplazado al domicilio del mismo para poder constatar los problemas existentes con su vecina M.C.S..*

*Que efectivamente se ha constatado deficiencias en ejecuciones urbanísticas autorizadas por el Ayuntamiento de Ricla, y otras ejecuciones sin autorizar.*

*Que asimismo, en alguna de estas ocasiones, le ha acompañado el señor arquitecto municipal, don F.T.T.”*

**6.-** Del día siguiente tiene fecha otro informe suscrito por el Alcalde de Ricla, a petición de interesado, en el que se pone de manifiesto :

*“Que con fecha del día 24 de mayo de 2006, visité la bodega y almacén propiedad de don. A.C.S., y pude comprobar que había agua en el suelo, probablemente procedente de la propiedad contigua, y que perjudicaba a don A.C.*

*Con posterioridad, observé, también a petición de una solicitud de don A.C., que se había colocado un toldo por la señora M.C.S.; Al soplar el viento, el toldo rompió un tubo de la chimenea, propiedad de don A.; y procedí a requerir a doña M.C.S., con la finalidad de que quitara el toldo. A la fecha actual, el toldo no ha sido retirado.*

*El día 18 de julio de 2006, me personé, nuevamente, en el lugar; constatando la presencia de la Guardia Civil, a las 23 horas; pudiendo comprobar que había sido desplazada la chimenea propiedad de don A., probablemente, como consecuencia de los movimientos del toldo colocado por la señora M.C.S.”*

Consta en la documentación aportada al Expediente una copia del escrito municipal, de 7-07-2006, rogando a la Sra. M.C.S. procediera a la retirada del toldo, cuya notificación se negó a firmar la citada, y así lo hacía constar el alguacil, en el mismo documento.

**7.-** El afectado, Sr. A.C.S., mediante escrito de 21-07-2006, se dirigió

al Ayuntamiento de Ricla, exponiendo :

*“Que, al amparo de lo establecido en la Ley de 30/92, solicita se le entregue copia de todo el expediente administrativo iniciado a su instancia por solicitud y denuncia de fecha 24-05-06, con respecto a los daños sufridos por la actuación de su vecino D<sup>a</sup> M.C.S. en la vivienda contigua de calle Hombría nº 17.*

*Igualmente se solicita copia de cualquier otro expediente administrativo que a raíz de la visita a dicha obra por parte del Sr. Alcalde y el Sr. Técnico Municipal se haya podido iniciar de oficio por incumplimiento o inexistencia de licencia de obras por parte de la referida vecina, compareciendo en el mismo y solicitando se me tenga por parte, al ser interesado/perjudicado en dicho expediente, instando igualmente a que se me facilite copia de la licencia de obras concedida por parte del Ayuntamiento para la realización de las obras.*

*Por último, y teniendo la constancia por las manifestaciones del Sr. Técnico Municipal, de que no existe licencia de obras que permita la ejecución de las obras que la vecina está llevando a cabo en su propiedad, y resultando afectado por dichas obras en mi propiedad como ya he puesto de manifiesto ante este Ayuntamiento, SOLICITO QUE POR EL AYUNTAMIENTO SE PROCEDA A LA PARALIZACION INMEDIATA DE LAS OBRAS, y para el caso de que la propiedad haga caso omiso de la orden, se proceda de oficio a su ejecución, utilizando los medios que en Derecho pueda utilizar el propio Ayuntamiento, y que SE PROCEDA A LA REQUERIR A LA VECINA PARA QUE ARREGLE LOS DAÑOS QUE HA PROVOCADO CON SU ACTUAR (ROTURA DE SUJECCIÓN DEL TUBO DE LA CHIMENEA, INUNDACION DE LA BODEGA, RETIRADA DEL TOLDO INSTALADO), apercibiendo que en caso de negativa, el Aytº EJECUTARA LAS OBRAS NECESARIAS PARA REPARAR LA SITUACION CON CARGO A LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA DE CALLE HOMBRÍA Nº 17.*

*Y debido a la situación creada, ruego que se proceda a mis solicitudes con URGENCIA, teniendo en cuenta las características del asunto que nos ocupa y las graves consecuencias y daños y perjuicios que genera el retraso en la solución de los hechos denunciados.”*

**8.-** Consta en documentación aportada al Expediente, que el Arquitecto municipal, Sr. F.T.T., en relación con solicitud de Licencia de obras formulada por Dña M.C.S., para hacer una valla de ladrillo para delimitación de propiedades en la vivienda sita en C/ Hombría, 17, informó, en fecha 28-08-2006, que *“debido a la particularidad que encierra este asunto se le requiere para que presente proyecto y dirección suscrito por técnico competente”*.

**9.-** A la vista del precedente Informe técnico, la Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 19-09-2006, acordó :

*“PRIMERO.- Denegar la licencia solicitada por doña M.C.S., para hacer valla de ladrillo, para delimitación de propiedades, en la vivienda sita en calle Hombría, 17 de Ricla.*

*SEGUNDO.- Fundamentar el apartado primero en el informe del señor arquitecto municipal de fecha 28 de Agosto de 2006, que manifiesta la necesidad de presentar proyecto técnico.”*

**10.-** Mediante escrito R.S. nº 2066, de 19-09-2006, el Ayuntamiento respondió a la petición de documentación hecha por el interesado, Sr. D. A.C., y la completó mediante escrito R.S. nº 2107, de 25-09-2006.

**11.-** La presentadora de la queja, con fecha 31-10-2006, manifiesta a esta Institución que *“... los problemas siguen igual, la obra no está paralizada (excepto los viernes que desaparecen, cuando se supone es horario del arquitecto municipal), la chimenea sigue colgando, y nadie dice de arreglarla ...”*

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**PRIMERA.-** Consideramos procedente, en primer término, informar a la presentadora de la queja, que las afecciones por daños que se hayan podido producir en su propiedad, como consecuencia de las actuaciones u obras en ejecución en finca colindante, por tratarse de un conflicto entre particulares quedan fuera del ámbito de competencias de esta Institución. La reclamación de tales daños, previa su peritación y valoración, debe hacerse ejercitando, dentro de plazo de un año desde que se produjeron los daños, las acciones correspondientes ante la jurisdicción civil ordinaria.

**SEGUNDA.-** Entrando en el examen de lo actuado por la Administración municipal, del relato de antecedentes antes reproducido, se deduce una actuación que, no pudiendo calificarse de irregular, es, a nuestro juicio, insuficiente.

Parece comprobado que la Sra. M.C.S., en la ejecución de las obras que viene desarrollando en finca sita en C/ Hombría , 17, en Ricla, no se atuvo a las estrictamente descritas en su petición de licencia de 14-03-2006 ( *“arreglar la fachada, consolidar y pintar”* ). Y ante esa comprobación, la resolución municipal de 26 de mayo de 2006, ordenando la paralización de las obras, y el requerimiento de que se presentase nueva solicitud de licencia acompañada del preceptivo proyecto técnico, es conforme a Derecho.

No obstante, ya en esta actuación municipal, apreciamos algunas deficiencias que no podemos dejar de señalar :

a) La resolución se encabeza con una referencia a un Acta de inspección levantada por los Servicios Técnicos municipales, de la que no nos ha sido remitida copia, ni tampoco facilitada a la presentadora de la queja, ni a los afectados. La importancia de dicho documento viene determinada porque en el mismo debería recogerse la descripción de las obras vistas por el Arquitecto municipal al tiempo de hacer la inspección, y poder analizar más adelante, si la orden de paralización ha sido o no cumplida.

b) No se hace mención expresa, en la resolución, del plazo legal para

presentar la nueva solicitud de licencia y Proyecto técnico, plazo que el artículo 196 de la Ley Urbanística fija en dos meses.

c) Y en su apartado tercero, inicia un procedimiento, para determinar si los actos de edificación del suelo son o no compatibles con el ordenamiento urbanístico vigente, solicitando un informe al Arquitecto municipal, sin que éste se haya cumplimentado hasta la fecha, ni nos conste pronunciamiento alguno sobre si las obras realizadas hasta esa fecha eran o no legalizables.

d) No hemos recibido tampoco documentación alguna que acredite el cumplimiento o no, por la promotora de las obras, del requerimiento para la retirada de escombros acumulados en la finca. Ni acta del material retirado, y la documentación gráfica aportada al expediente no refleja la existencia de precinto alguno en la obra.

**TERCERA.-** La colocación de un toldo en la colindancia de la finca de la promotora de las obras con la propiedad vecina, que habría venido a ocultar la continuación de las obras en el interior de la finca, y que causó daños al tubo de chimenea, según acredita haber comprobado el propio Alcalde, en Informe de 19-07-2006, determinó que éste requiriera a aquella para que lo retirase. Sin embargo, el Informe de Alcaldía antes citado, constata que no se ha cumplido el requerimiento, sin adoptar medida alguna para hacerlo efectivo.

**CUARTA.-** Aunque de la documentación recibida en esta Institución se deduce que hubo una solicitud de licencia para construir una valla de ladrillo, no se nos remitió copia de tal petición. Y, en lugar de requerir, al amparo de lo previsto en art. 71 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999 la subsanación de la deficiencia que se apunta en el Informe del Arquitecto (no haber aportado el Proyecto técnico), se resuelve directamente denegar la licencia.

**QUINTA.-** El artículo 193 de nuestra vigente Ley Urbanística de Aragón reconoce la competencia municipal en materia de inspección urbanística, con las facultades que se determinan en el artículo 194, entre las que figura la de entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en fincas, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora, sin perjuicio de requerir autorización judicial, si fuera preciso entrar en un domicilio. Y el artículo 195 define las funciones que corresponden a los inspectores.

Para dar, pues, resolución a la problemática que se plantea en el caso que nos ocupa, y proseguir las actuaciones administrativas de protección de la legalidad urbanística, ante la denunciada continuación de las obras en la finca sita en C/ Hombría nº 17, entendemos que lo procedente sería que la Alcaldía encargará al Arquitecto municipal una actuación inspectora de las obras, previa citación a la promotora, y recabando, en su caso, la autorización judicial, levantando acta del estado de las obras, en relación con

las ya examinadas en anterior visita de inspección, y que dio lugar a la resolución municipal de paralización de las obras, estableciendo las conclusiones pertinentes en cuanto a si, como se denuncia, han proseguido las obras, en contra de la orden de paralización dada, o no.

Si se hubieran ejecutado obras, vulnerando aquella paralización, procedería la incoación de expediente sancionador.

Y , desde luego, el Acta de la inspección realizada debe establecer las conclusiones que correspondan en cuanto a la compatibilidad o no de tales obras con el planeamiento urbanístico de aplicación, para proceder conforme a lo establecido en artículo 196 de la Ley Urbanística.

### 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 formular al AYUNTAMIENTO DE RICLA la siguiente SUGERENCIA FORMAL**

1.- Que se encargue al Arquitecto municipal una actuación inspectora, en profundidad, de las obras, previa citación a la promotora, y recabando, si fuera necesario, la autorización judicial, levantando acta del estado de las obras, en relación con las ya examinadas en anterior visita de inspección, y que dio lugar a la resolución municipal de paralización de las obras, estableciendo las conclusiones pertinentes en cuanto a si, como se denuncia, han proseguido las obras, en contra de la orden de paralización dada, o no.

2.- Si se hubieran ejecutado obras, vulnerando aquella orden de paralización, se sugiere la procedencia de incoar , tramitar y resolver expediente sancionador.

3.- El Acta de la inspección realizada debe establecer las conclusiones que correspondan en cuanto a la compatibilidad o no de tales obras con el planeamiento urbanístico de aplicación, y el Ayuntamiento proceder conforme a lo establecido en artículo 196 de la Ley Urbanística.

4.- Por lo que respecta al incumplimiento del requerimiento hecho a la promotora, para retirada de los escombros depositados en el interior de la finca, así como para la retirada del toldo de ocultación levantado en su día y aún no retirado, la Alcaldía debería adoptar las medidas que considere más adecuadas para que se cumpla lo ordenado. Y lo mismo cabe decir, en cuanto al precintado de las obras, mientras las mismas no obtengan la preceptiva licencia.

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.

**9 de noviembre de 2006**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**