

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE POZUEL DEL CAMPO**

**44315 POZUEL DEL CAMPO
TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 14-03-2007 tuvo entrada en nuestra Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En el escrito presentado se exponía :

“En relación con asunto sobre el que ya planteamos en su día una queja, que se tramitó con nº 394/2003, en POZUEL DEL CAMPO, su Ayuntº, en respuesta a reclamación que adjuntamos en fotocopia, adoptó el acuerdo que igualmente adjuntamos en copia.

Dado que en dicho acuerdo se requería al vecino D. U.... M.... y su esposa Dña. F..... R....., a que en plazo de dos meses presentasen la documentación técnica precisa para legalización de la edificación realizada sin licencia, en finca colindante y sobre pared medianera abriendo una ventana a nuestra propiedad, lo que condicionó el informe desfavorable de habitabilidad como estancia vividera, rogamos a esa Institución medie ante el Ayuntº de POZUEL DEL CAMPO para que por dicha Administración se haga cumplir lo acordado, y en caso de no haberse presentado la documentación técnica precisa para la legalización, se formalice encargo de su redacción a costa de los interesados antes citados, para que el Ayuntº determine si procede la legalización o en su caso la demolición de la obra si no fuese legalizable.

Asimismo se ruega averigüe los trámites realizados por ese Ayuntº en relación con el citado expediente y con la modificación del PDSU para posibilitar al infractor la legalización de la obra ilegalmente ejecutada.

Ante el transcurso del plazo de prescripción de la infracción cometida, instamos de esa Institución requiera al Ayuntº las actuaciones pertinentes para que los citados vecinos legalicen su situación, y resuelvan la iluminación de su estancia con luz cenital de la misma.”

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.- Con fecha 22-03-2007 (R.S. nº 2550, de 26-03-2007) se solicitó información al Ayuntamiento de POZUEL DEL CAMPO, sobre el asunto planteado, y en particular :

1.- Informe acerca de las actuaciones municipales realizadas en orden a la eventual Modificación del P.D.S.U. de ese municipio, para posibilitar la legalización de la obra denunciada. En su caso, rogamos se nos remita copia de los Planos de Ordenación del P.D.S.U. y de su Modificación, si se hubiera aprobado, con indicación del emplazamiento de la obra.

2.- Informe acerca de si los denunciados, Sr. M..... y Sra. R....., en el plazo de 2 meses dado al efecto en el acuerdo referenciado, han presentado o no, a trámite municipal de legalización, la documentación técnica requerida, dando solución de iluminación cenital a la estancia en la que se abrió ventana a propiedad colindante, en obras ejecutadas sin licencia. Y en caso de no haberse presentado dicha documentación, qué medidas de disciplina urbanística se han adoptado por ese Ayuntamiento en relación con dichas obras sin licencia. Rogamos se nos remita copia íntegra compulsada del expediente o expedientes tramitados respecto a las obras referenciadas (de licencia, de infracción urbanística, de legalización)

2.- Con misma fecha 22-03-2007 (R.S. nº 2551, de 26-03-2007), se solicitó información al Departamento de OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES del GOBIERNO DE ARAGÓN, y en particular :

1.- Informe acerca de las actuaciones realizadas por Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, en orden a la eventual aprobación de Modificación del P.D.S.U. de POZUEL DEL CAMPO, para posibilitar la legalización de la obra denunciada. En todo caso, rogamos se nos remita copia de los Planos de Ordenación del P.D.S.U. y, en su caso, de su Modificación, si se hubiera aprobado.

2.- Informe acerca de los antecedentes obrantes en Servicio Provincial del Departamento en Teruel, acerca de la emisión de informes de habitabilidad sobre Proyectos de obras, o expediente de legalización de vivienda, promovidas por D. U..... M.... L.... y/o Dña F..... R..... G....., en la citada localidad de Pozuel del Campo.

3.- Transcurrido un mes sin recibir la información solicitada, con fecha 25-04-2007 (R.S. nº 3403 y 3.404, respectivamente, de 26-04-2007) se dirigió un recordatorio de la petición de información a ambas Administraciones.

4.- En fecha 21-05-2007 tuvo entrada en registro de esta Institución escrito del Vicepresidente del Gobierno y Consejero de Presidencia y Relaciones Institucionales, adjuntando Informe del Director General de Urbanismo, fechado en 7-05-2007, en el que se ponía de manifiesto :

“1.- En relación a las actuaciones realizadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio (CPOT) de Teruel, relativas a la MODIFICACIÓN del P.D.S.U. de POZUEL DEL CAMPO, procede realizar las siguientes consideraciones:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio aprobó definitivamente la Modificación nº 1 del P.D.S.U. en sesión de 18-12-1991. Dicha Modificación tenía por objeto la ampliación de suelo.

Posteriormente la misma Comisión aprobó definitivamente la Modificación nº 2 del P.D.S.U. el 4-03-1998, teniendo como objeto la ampliación de suelo.

En fecha 22-02-2005 tiene entrada en el Servicio Provincial, documentación refundida de las Modificaciones nº 1 y 2, subsanando las deficiencias advertidas en su día y que es informada favorablemente por los Servicios Técnicos de la C.P.O.T. en fecha 7-03-2005 y cuya copia se adjunta.

2.- Los datos relativos a los informes de Habitabilidad sobre Proyectos de Obras o expedientes de Legalización de viviendas no obran en la Dirección General de Urbanismo, habría que dirigirse a la Dirección General de la Vivienda.”

5.- Mediante escrito de fecha 25-05-2007 (R.S. nº 4498, de 29-05-2007) se reiteró por segunda vez la solicitud de información al Ayuntamiento de Pozuel del Campo.

Y con misma fecha (R.S. nº 4499) se volvió a solicitar al Departamento de OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES, y en concreto a su Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, la información relativa a la emisión o no de informe de habitabilidad sobre Proyecto de obras, o expediente de legalización de vivienda a la que se refiere la queja.

6.- Mediante escrito de fecha 28-06-2007 (R.S. nº 5450, de 3-07-2007), por tercera vez, se solicitó información al Ayuntamiento de Pozuel del Campo.

Y con misma fecha (R.S. nº 5451, de 3-07-2007) se volvió a solicitar la información antes indicada al Departamento de OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.

7.- En fecha 4-07-2007 tuvo entrada en esta Institución el escrito municipal de fecha 26-06-2007, R.S. nº 99, comunicándonos :

“En relación con su petición de información, dimanante de queja que ha quedado registrada con el número de expediente DI-395/2007-10,

mediante la presente tengo a bien participarle:

1.- Este Ayuntamiento no ha iniciado la modificación del P.D.S.U. a la espera de la homologación del P.D.S.U. a P.D.S.U. en virtud de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón. Se ha solicitado subvención a la D.G.A., acogiéndose a la convocatoria destinada a municipios en materia de planeamiento urbanístico (B.O.A. nº 61 de 23.05.2007). Se acompaña copia de la solicitud.

2.- El Sr. M..... y esposa han aportado la documentación requerida:

- el 31 de octubre de 2006 nuevos planos del inmueble, que reflejan y resuelven la luz a través de otro emplazamiento (además de la ventana que abre su hueco a la propiedad de la reclamante).

- El 14 de noviembre de 2006 solicitud de modificación de P.D.S.U., para que se refleje la situación real de la calle que existe, incluso pavimentada, y que se recoge como propiedad particular, subsanados los planos en abril de 2007, tras el informe desfavorable del Arquitecto Asesor municipal.

Adjunto se remite otra documentación en la que se puede observar la actuación municipal.”

8.- Y en fecha 10-07-2007 recibimos Informe de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, suscrita por el Secretario General Técnico del Departamento, poniendo de manifiesto :

“Recibido su escrito de fecha 25 de mayo de 2007, reiterando solicitud de información sobre la queja relativa al expediente DI-395/2007-10, en relación a los antecedentes obrantes acerca de la emisión de informes de habilitabilidad sobre Proyectos de obras, o expediente de legalización de vivienda, promovidas por Don U..... M..... L..... y/o Doña F..... R..... G....., en la localidad de Pozuel del Campo (Teruel), se procedió, con fecha 6 de junio de 2007, a solicitar información, acerca de las citadas cuestiones, al Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Teruel!

Con fecha 13 de junio de 2007, dicho Servicio Provincial remite informe, en el que expone: "Revisados en esta Subdirección de Vivienda y Rehabilitación, los listados de los expedientes de Habilitabilidad, NO se ha encontrado ninguno que obedezca a los promotores mencionados en el apartado 2 de la DI-395/2007-10. “

CUARTO.- De la documentación aportada al Expediente, por la persona presentadora de la queja, y de la aportada por las Administración autonómica, resulta :

1.- En Expediente tramitado en esta misma Institución, con referencia número DII-394/2003-10, con fecha 28-05-2003 se informó a la interesada :

“1.- Admitida a trámite su petición de información, con fecha 29-04-2.003 (R.S. nº 3328, de 5-05-2003) nos dirigimos al Ayuntamiento de Pozuel del Campo, solicitándole nos informase: .

“1.- Si las obras de edificación a las que se hace referencia,

promovidas por D. U..... M....., en CI Sto. Domingo de ese municipio, tienen o no licencia urbanística municipal, con arreglo a qué Proyecto Técnico, y bajo qué Dirección Facultativa.

2.- Si tales obras no tienen licencia urbanística municipal, qué actuaciones se han realizado por esa Alcaldía y Ayuntamiento, en ejercicio de sus competencias de disciplina urbanística.

3.- Si se ha solicitado licencia, y ésta no se ha otorgado por ese Ayuntamiento, qué anomalías se han observado por ese Ayuntamiento, o por servicios técnicos, que justifiquen el no otorgamiento de la licencia."

2.- En respuesta a dicha petición, el pasado día 22-05-2003 hemos recibido escrito del Ayuntamiento de Pozuel del Campo (R.S. nº77, de 20-05-2003), en el que nos informa:

"1.- Con fecha 28-09-1999, D. U..... M..... L..... solicita licencia municipal de obras para "distribución de planta diáfana" en CI Santo Domingo de Pozuel del Campo.

2.- En sesión plenaria de 29-11-1999 se concede licencia de obra menor para tal fin, tras la emisión del oportuno informe por el técnico urbanístico municipal.

3.- Con fecha 21-03-2000, Dña. [X], propietaria de un inmueble que linda con el del Sr. M.... solicita información al Ayuntamiento sobre la "legalidad urbanística de las obras promovidas por D. U.... M.....", dado que D. U..... M..... ha abierto una ventana a la propiedad de la Sra. P.....

4.- Con fecha 5-05-2000 el técnico municipal se persona en la obra y emite informe en el que se manifiesta que "las obras en curso de ejecución no se ajustan a la licencia concedida, y que se ha constatado la distribución ".como vivienda de la planta primera y el acondicionamiento de un baño en planta baja". Dado que las obras tienen consideración de obra mayor su legalización exigirá la previa presentación de proyecto redactado por Técnico legalmente competente y visado por el Colegio profesional correspondiente que permita informar sobre el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

5.- Con fecha 28-06-2000 se notifica al Sr. M..... la resolución de Alcaldía de 20 de junio de 2000 por la que se dispone requerir al interesado que paralice de inmediato las obras que exceden la licencia concedida, a la vez que se le requiere para que solicite la preceptiva licencia municipal, acompañada de expediente de legalización redactado en los términos expresados en el informe del técnico municipal.

6.- Con fecha 16-8-2000 el Sr. U..... M..... solicita licencia acompañando Proyecto de Legalización de la obra.

7.- Con fecha 4-10-2000 el técnico municipal informa favorablemente la licencia desde el punto de vista urbanístico, aunque previamente habrá de "recabarse informe sobre el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad a la D. G.A."

8.- Con fecha 17-10-2000 se remite expediente de la legalización a la D.G.A.-Ordenación del Territorio solicitando la emisión del Informe de Habitabilidad.

9.- Con fecha 19-12-2000 se recibe en el Ayuntamiento de Pozuel .del Campo informe desfavorable emitido por el Arquitecto del Servicio Provincial del Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón por "no cumplir con las condiciones higiénicas mínimas establecidas en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1955", y se establecen las deficiencias que hay que subsanar.

10.- Con fecha 16-01-2001 se da traslado a D. U..... M..... del informe de habitabilidad desfavorable, a fin de que proceda a subsanar las deficiencias establecidas.

11.- .Con fecha 8-10-2002 D. U..... M..... solicita del Ayuntamiento de Pozuel del Campo la modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, dado que considera que las deficiencias señaladas de "apertura de huecos, vuelo y evacuación de aguas a predios colindantes" no son tales, ya que según su parecer "el único problema existente es que el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente no se corresponde con la situación real, por no reflejar las callejas que rodean el inmueble... pareciendo que "linda con propiedades privadas, cuando como bien saben no es así".

12.- Con fecha 19-03-2002, tras diversas comunicaciones anteriores, se le requiere desde el Ayuntamiento de Pozuel del Campo para que aporte "la documentación técnica... que permita tramitar la modificación nº 3 del P.D.S.U., y que se redactará a instancia de D. U..... M..... L....., promovida por el Ayuntamiento de Pozuel del Campo."

3.- A la vista de la información municipal recibida parece que puede concluirse que estamos ante unas obras todavía sin licencia, pero que las causas, o deficiencias, que impiden la concesión de la misma afectan a cuestiones de habitabilidad, al parecer subsanables si por el promotor de la obra se presentase al Ayuntamiento la documentación técnica precisa para tramitar una Modificación del vigente P.D.S.U., documentación que, al parecer (porque nada se dice al respecto), todavía no se habría presentado a dicho Ayuntamiento. Por tanto, puede entenderse que estamos ante una obra sin licencia, y por tanto ante una presunta infracción urbanística susceptible de ser denunciada por Ud. a dicha Administración, en uso de la acción pública reconocida en arto 10 de nuestra Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, para instrucción de expediente sancionador y, en su caso de restauración de la legalidad."

2.- Mediante instancia remitida al Ayuntamiento de Pozuel del Campo, por procedimiento administrativo,, a través de la Delegación del Gobierno en Aragón, con fecha 13-09-2006, se formuló denuncia en los siguientes términos :

"..... Que mediante el presente escrito vengo DENUNCIAR los siguientes hechos y actuaciones y por tanto a las personas que han llevado a cabo las mismas:

DOÑA F..... R..... G..... y su esposo DON U..... M..... L.....

Se señala como domicilio de los denunciados el de calle Santo Domingo, 18, de Pozuel del Campo (Teruel).

Y también formulo denuncia por la incomprensible actuación de ese Ayuntamiento en los hechos que voy a relatar y de los que ya tiene constancia el mismo, reservándome por ahora las acciones penales que puedan corresponderme para el supuesto de que los mismos pudieran ser constitutivos de infracción penal.

HECHOS

1°.- La compareciente y hermana son propietarias como ya consta en ese Ayuntamiento de una casa sita en Pozuel del Campo, que tiene su entrada por calle Mártires 16, sita en un nivel más bajo que la propiedad de los denunciados, por herencia de nuestros padres en escritura de 26 de agosto de 1998 del Notario de Calamocha D. T... G... C..., protocolo n° 916.

Nuestra casa en su parte posterior limita con finca propiedad de la denunciada, teniendo una pared común o medianil que separa los corrales de ambas propiedades.

La propiedad de los denunciados era un corral únicamente, luego hizo ilegalmente una cochera y posteriormente ha transformado también ilegalmente esa cochera en una casa, con huecos y voladizos a nuestra propiedad y evacuando las aguas a los fondos de quienes somos vecinos.

Todo ello sin contar con nosotras, en contra de nuestros intereses y con nuestra oposición.

Desde el año 2000 vengo denunciando la ilegalidad de las obras de edificación llevadas a cabo por D. U..... M..... y esposa en la calle Santo Domingo de Pozuel del Campo sin que hasta la fecha se hayan tomado medidas al respecto y sin que el Ayuntamiento haya cumplido ni hecho cumplir, y esto es mas grave, la legalidad ni haya ejercido sus competencias en materia de disciplina urbanística.

2°.- Como he dicho anteriormente y no cansaré de reiterar el denunciado y esposa levantaron una pared haciéndose una cochera sin proyecto ni licencia alguna, ni dirección de obra por técnico cualificado y posteriormente han procedido también sin licencia ni proyecto y como antes sin dirección de obra, a convertida en una casa.

Como es público en el pueblo un sobrino de los denunciados ha sido el albañil.

La obra además cumpla ninguno de los requisitos legalmente exigibles, constituye un claro peligro para todos y plantea problemas de seguridad, precisamente por cuanto se ha hecho sin cumplir norma alguna.

3°.- Esta parte ha denunciado reiteradamente la ilegalidad urbanística de las obras promovidas por los denunciados y a pesar de la Resolución de la Alcaldía de paralizar de inmediato las mismas, no se llevó a cabo esa paralización.

La actitud de Ayuntamiento de no hacer nada resulta intolerable y denunciabile.

4°.- Todo ello se hace mas grave y menos justificado si tenemos en cuenta que al parecer en el año 1999 lo que el Sr. M..... solicitó fue una licencia municipal para distribución de planta diáfana, es decir de la cochera

que también como ya he dicho se hizo ilegalmente, y sin embargo se han hecho una casa en la que están viviendo a pesar de no disponer de cédula de habitabilidad, ni permisos, ni, repito, licencia.

5°.- Además ha procedido a abrir unos huecos a predios colindantes.

Concretamente ha abierto una ventana que da al corral de mi casa, el cual es ilegal, y además esa ventana tiene un vierteaguas que sobresale y que vuela sobre mi propiedad, que también es ilegal.

Y para colmo la edificación tiene un alero que vuela indebidamente sobre mi propiedad.

Y para continuar resulta que las aguas son evacuadas a los predios colindantes.

Y para terminar no reúne los requisitos mínimos de higiene y salud.

Todo ello y otras deficiencias como la falta de condiciones higiénicas mínimas establecidas en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29-2-1994, lleva a esta parte a denunciar y a oponerse a la concesión de la licencia urbanística y a oponerse a la concesión de la cédula de habitabilidad.

6°.- Con toda seguridad además la pared alzada lo ha sido invadiendo mas allá de la mitad de la pared medianil que existía y que servía para separar ambos corrales.

7°.- La pared levantada y el edificio lo ha sido sobre esa pared que separaba ambos corrales sin proyecto, sin dirección de obra, sin cimentación y sin seguridad para nadie, incluidos los denunciados.

Esta parte exige al Ayuntamiento se tomen medidas inmediatas al respecto.

8°.- Al parecer los denunciados tienen luz yagua y no sabemos cómo han podido obtenerla por lo que denunciamos también este hecho y denunciamos a quien haya podido facilitarles tales suministros sin tener la cédula de habitabilidad correspondiente.

El propio Ayuntamiento de Pozuel cuando concede sus licencias de obras señala que se ejecutarán con sujeción a las normas legales y reglamentarias, con la debida dirección de obra y prevé la necesidad de solicitar la cédula de habitabilidad sin que sea posible a las empresas suministradores de agua, gas o electricidad la firma de ningún contrato de suministro si no se ha acreditado la obtención ;de dicha cédula o la justificación de su exención.

Por ello también solicitamos de ese Ayuntamiento información al respecto y en su caso la adopción de medidas para impedir esos suministros ilegales.

9°.- La presente denuncia es previa a la interposición de la oportuna demanda o querrela criminal que esta parte instará.

Se han vulnerado normas no sólo de derecho administrativo, sino civil, sin olvidar que posiblemente en todo este asunto se ha podido incurrir en responsabilidades penales.

10°.- Como un hecho más debo denunciar y recordar la parodia de conciliación celebrada el día 30-8-06 con presencia del Sr. Alcalde, D. M.... Á.... P.... H....., el concejal D. J.... M.... R....., la secretaria Da G.... S....., el arquitecto del Ayuntamiento D. J.... B....., el denunciado D. U.... M....., la

compareciente y mi sobrino por afinidad D. J.... H..... H.....

No se levantó acta, ni se firmó ningún documento y por tanto dejo constancia una vez mas de que no se ha procedido correctamente por parte del Ayuntamiento ni por parte de las personas que, debiendo, no actuaron conforme a derecho.

11°.- Ante la creencia generalizada de que hay una cierta impunidad vamos a reseñar diversa jurisprudencia en la que alcalde y concejales o ayuntamiento han sido condenados por jueces y tribunales, ya que esta parte se ha quejado por activa y por pasiva, sin que el Ayuntamiento haya tomado medidas y por ello denunciemos la actitud del Ayuntamiento que debe vigilar por el cumplimiento de la legalidad y el bienestar de sus ciudadanos y, caso contrario, PODRÍA INCURRIRSE en responsabilidad no sólo civil sino penal.

El Tribunal Supremo, Sala de lo Penal, en su Sentencia de 24/5/2003 ha condenado por prevaricación medioambiental omisiva: Ni el acusado (alcalde de un municipio en el que se produjeron unos vertidos ilegales de purines) ni ninguno de los equipos técnicos del Ayuntamiento que presidía, inspeccionó las instalaciones de la granja, lo que acarreó graves repercusiones para el medio-ambiente.

Y en otra sentencia de 10/4/2003 el Tribunal Supremo, ha condenado a un Ayuntamiento por vulnerar la inviolabilidad del domicilio, considerando que se han conculcado derechos fundamentales por contaminación acústica tolerada por el ayuntamiento de Boiro, con la consiguiente indemnización.

Los casos de los Alcaldes y concejales procesados o condenados por prevaricación son de dominio público, cuya notoriedad excusa la cita, poniendo por ejemplo los más recientes de MARBELLA.

Parece que ahora se pretende por todos los medios legalizar lo ilegalizable por parte de ese Ayuntamiento a pesar de los informes negativos de los Servicios Técnicos de la DGA y a pesar de las denuncia de esta parte.

La inactivad del Ayuntamiento es denunciabile y por tanto, antes de ello, quiero ponerlo en conocimiento de ese Ayuntamiento para que nadie tenga excusas o luego se lamente si este asunto continua adelante.

12°.- Por todo ello procederá que el Ayuntamiento adopte las medidas precisas y actue ejerciendo sus competencia de DISCIPLINA URBANÍSTICA como ya les indicó el Justicia de Aragón en su comunicado a ese Ayuntamiento de 29-4-03.

Por todo ello,

SUPlico AL AYUNTAMIENTO DE POZUEL DEL CAMPO tenga por presentado este escrito, lo admita y, a vista, tenga por formuladas las alegaciones y denuncias que constan en el cuerpo del escrito contra DOÑA F..... R..... G..... y su esposo DON U..... M..... L..... y contra el propio Ayuntamiento, solicitándose de éste ejercite todas las acciones que procedan contra los denunciados, ejercite sus competencias en materia de disciplina urbanística, adopte las medidas y lleve a cabo lo necesario para el cumplimiento de la legalidad, incluida la demolición de las obras ilegalmente llevadas a cabo por los denunciados.

OTROSI DIGO que acompaño dos folios, cada uno con dos fotos. Puede verse en el folio 1, foto letra A el estado original de la pared medianil y

en la foto B del mismo folio puede verse la construcción ya levantada.

En la foto C, folio 2 puede verse la magnitud de la obra y en la foto D, folio 2, el detalle del débil apoyo de la obra sobre la pared medianera.”

3.- El Ayuntamiento de Pozuel del Campo, mediante acuerdo plenario de 6-10-2006, en respuesta a la denuncia precedente, resolvió :

“- Escrito presentado por DÑA. [X] registrado con el nº 255, de fecha 19-9-2006, en el que se formulan alegaciones y denuncias contra Dña.F..... R..... G..... y su esposo D. U..... M..... L..... y contra el Ayuntamiento de Pozuel del Campo, y en el que se solicita de éste ejercite todas las acciones que procedan contra los denunciados, ejercite sus competencias en materia de disciplina urbanística, adopte medidas y lleve a cabo lo necesario para el cumplimiento de la legalidad. urbanística, incluida la demolición de las obras ilegalmente llevadas a cabo por los denunciados.

La denuncia se formula en relación a las obras promovidas por Da. F..... R..... G..... y D. U..... M..... L..... en Cl Sto. Domingo nº 18 medianera con la propiedad de la denunciante, con entrada por Cl Mártires nº 16. Entrando en el fondo de la cuestión, a día de hoy nos encontramos ante unas obras paralizadas por Resolución de Alcaldía de fecha 20-06-2000, presuntamente terminadas, que a pesar de la documentación técnica aportada por el promotor (expte. de legalización y documentación en orden a la modificación del P.D.S.U. suscritos por el Arquitecto D. A.... G..... P.....) no cuentan con la preceptiva licencia municipal.

Se refiere en el punto 1º del escrito de la denuncia a la inactividad del Ayuntamiento: "sin que el Ayuntamiento haya cumplido ni hecho cumplir, y esto es más grave, la legalidad ni haya ejercido sus competencias en. materia de disciplina urbanística".

En este punto se le recuerda que obra en su poder, y pormenorizadamente, la abundante documentación que obra en el expediente y que acredita la toma en consideración del asunto por el Ayuntamiento; sin ir más lejos la denunciante es conocedora de la Resolución de la Alcaldía paralizando las obras a la que hace referencia. Obra en su poder el informe, que a petición suya y a través del Justicia de Aragón, se expidió sobre la situación jurídica-administrativa en que se hallaba el expediente en mayo de 2003.

En el punto 2º, alude a la construcción de una cochera por Dª F..... R..... G..... y su esposo "sin proyecto ni licencia alguna .. ". En este Ayuntamiento no consta dicho extremo ni expediente incoado de disciplina urbanística ninguno.

En lo que se refiere a la construcción posterior de la casa, si bien en principio se procedió sin licencia ni proyecto a dichas obras, la compareciente es conocedora de que existe un expediente de legalización de dichas obras, redactado por técnico competente, y visado el 3 de agosto de 2000 por el Colegio Profesional correspondiente, en el que se certifica que la fórmula constructiva utilizada en el mismo está acorde con los criterios

convencionales de construcción y no se aprecia deficiencia alguna; así como que se ha llevado a cabo una revisión de los distintos elementos estructurales, y cumple perfectamente. Asimismo existe un informe favorable desde el punto de vista urbanístico emitido por el Arquitecto Asesor Municipal de fecha 4 de octubre de 2006 en el que se especifica "que el proyecto cumple las normas urbanísticas y ordenanzas que le son de aplicación".

En el punto 3°, alude la compareciente que a "pesar de la Resolución de la Alcaldía de paralizar (las obras), no se llevó a cabo la paralización". Al Ayuntamiento no le consta que a partir de la fecha de la paralización de las obras que excedían la primera licencia de obras menores concedida se siguiera obrando.

En el punto 5° alude a que se procedió a abrir huecos a predios colindantes. Ahí radica la situación irregular. Es cierto que la imposibilidad de obtención de la licencia municipal nace del preceptivo informe sobre condiciones de habitabilidad emitido por los Servicios Técnicos de la D.G.A en sentido desfavorable porque:

- Se abren huecos a los predios colindantes.
- Se evacuan aguas a los predios colindantes.
- Existe vuelo de alero sobre los predios colindantes.

En el punto 6° y 7°, el Ayuntamiento no se pronuncia. Escapa a la competencia municipal.

En el punto 8°, ante la pregunta de cómo han podido los denunciados obtener agua sin cédula de habitabilidad, recordarle que el servicio de agua se venía prestando cuando existía la cochera. En Pozuel del Campo, viviendas, almacenes, garajes ... disponen del servicio si lo solicitan.

En el punto 10° y 11°, nada que añadir. Ante los juicios de valor de la denunciante, se podrían contraponer juicios de valor y personales de los miembros de la Corporación y de sus trabajadores aludidos, en los que este Ayuntamiento no considera conveniente entrar.

En conclusión, y atendiendo al informe emitido por el técnico municipal a la vista de la denuncia, las obras denunciadas pudieran ser legalizables en función de los dos pasos siguientes:

1°. Tramitación de la oportuna modificación del P.D.S.U. en el sentido de corregir la alineación que da consideración de espacio edificable a una parte del callejón sin salida, en contra de la realidad física y el plano catastral.

2°. Si se consiguiese la aprobación definitiva de la modificación, corrección del expediente de legalización presentado en su día aportando nuevo plano de emplazamiento y solución de ventilación e iluminación cenital de la habitación que ventila e ilumina por la propiedad de D^a [X].

3°. Sometimiento del expediente de legalización corregido a nuevo informe sobre condiciones de habitabilidad por parte de los Servicios Técnicos de la D.G.A.

4°. Previos los informes favorables otorgamiento de la oportuna licencia.

Por lo expuesto, el Pleno acuerda por unanimidad:

PRIMERO.- Visto que las obras pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerir a D^a F..... R..... G..... y su esposo D. U.....

M..... L....., y en aplicación del artículo 197 en relación con el artículo 196 apartado b) de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón, para que en el plazo de dos meses procedan a completar los trámites conducentes a la legalización de las obras y en orden a la consecución de la licencia, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, ordenará a costa del interesado la realización de los proyectos técnicos necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en laparte pertinente a costa del interesado.

SEGUNDO.- Trasladar este acuerdo a Dña. [X] para su conocimiento y a los efectos oportunos.

4.- Entre la documentación aportada por el Ayuntamiento a esta Institución figura copia de escrito presentado, en fecha 31-10-2006, por el Sr. M..... L.... y Sra. R..... G....., acompañando Planos de emplazamiento y solución de ventilación e iluminación cenital de la habitación en la que se había abierto hueco a propiedad ajena, para que obrase en expediente de legalización, en orden a la consecución de la oportuna licencia.

5.- Consta asimismo, entre la documentación aportada por el Ayuntamiento, copia del documento de Modificación del P.D.S.U. de Pozuel de Campo, redactado por el Arquitecto Sr. G..... P....., con entrada en registro municipal en fecha 14-11-2006; copia de Informe desfavorable emitido por el técnico asesor municipal, de fecha 27-11-2006; copia de Planos, con visado de fecha 25-04-2007, subsanando las deficiencias apreciadas; copia del Informe técnico municipal ya favorable, de fecha 6-06-2007; y copia de la solicitud de ayuda dirigida por el Ayuntamiento al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón, para la homologación del P.D.S.U. a la Ley 5/1999.

No hay constancia alguna, en la información y documentación recibida del Ayuntamiento, de actuaciones administrativas para tramitación y aprobación de la Modificación del P.D.S.U., ni tampoco para tramitación y otorgamiento, si procediera, de la licencia de obra mayor al expediente de legalización de la vivienda construida.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Queda fuera del ámbito de competencias de esta Institución el conflicto entre particulares que subyace en el fondo de la cuestión planteada, como consecuencia de la apertura de un hueco en pared medianera que sirve de iluminación, a costa de propiedad ajena, a estancia vividera ejecutada mediante las obras no autorizadas administrativamente a las que se refiere la queja presentada, como también la construcción de alero

volado sobre finca ajena, y vierteaguas a la misma. Tales cuestiones, de naturaleza jurídico privada deben plantearse, en su caso, ante la jurisdicción civil ordinaria.

SEGUNDA.- Queda acreditado en el expediente instruido por esta Institución, que las obras de edificación promovidas y ejecutadas por los citados Sr. M.... y esposa, lo fueron sin ajustarse a la mera licencia de obras menores concedida en su día por el Ayuntamiento, siendo las obras efectivamente realizadas obras mayores que precisaban de la presentación de previo Proyecto Técnico, y la correspondiente licencia, lo que determinó en su día (20-06-2000) la orden de paralización de las obras y el requerimiento a los promotores de que aportasen la documentación técnica precisa para poder pronunciarse el Ayuntamiento sobre la legalidad o no de la edificación ejecutada.

El Informe del técnico municipal emitido en relación con la denuncia presentada al Ayuntamiento, por procedimiento administrativo, en fecha 13-09-2006, concluye considerando que *“... las obras referidas pudieran ser legalizables en función de los dos pasos siguientes :*

1º.- Tramitación de la oportuna modificación del P.D.S.U. en el sentido de corregir la alineación que da consideración de espacio edificable a una parte del callejón sin salida, en contra de la realidad física y el plano catastral.

2º.- Si se consiguiese la aprobación definitiva de la modificación, corrección del expediente de legalización presentado en su día aportando nuevo plano de emplazamiento y solución de ventilación e iluminación cenital de la habitación que ventila e ilumina por la propiedad de Dª [X].

3º.- Sometimiento del expediente de legalización corregido a nuevo informe sobre condiciones de habitabilidad por parte de los Servicios Técnicos de la D.G.A.

4º.- Previos los informes favorables otorgamiento de la oportuna licencia.”

Pues bien, aun cuando se nos ha acreditado, en documentación aportada por el Ayuntamiento, que los denunciados han aportado documentación técnica, tanto para la tramitación y aprobación, si procede, de la Modificación del P.D.S.U., como para la tramitación y resolución de la solicitud de licencia, constatamos, tal y como se viene a denunciar en queja, que el Ayuntamiento de Pozuel del Campo no ha realizado las correspondientes actuaciones administrativas, conforme a los procedimientos legalmente establecidos, para dar trámite a ambos expedientes.

Pudiendo ser cuestionada una actuación municipal tendente a modificar su planeamiento urbanístico, para poder dar legalidad a una edificación realizada sin la preceptiva licencia previa, si tal ha sido la solución que se ha considerado más adecuada para resolver un eventual desajuste entre el Planeamiento vigente, y la realidad física, carecer de justificación es que el Ayuntamiento, una vez aportado (con fecha 14-11-2006, y subsanando deficiencias en abril de 2007) el documento técnico para tramitar

y aprobar dicha Modificación, no haya adoptado todavía acuerdo alguno de tramitación.

Igualmente, si los promotores denunciados habían aportado ya (en fecha 31-10-2006) al Ayuntamiento la documentación técnica precisa para tramitar expediente de legalización, dando solución cenital a la iluminación de la estancia en la que se había abierto el hueco que motiva la disconformidad de la propiedad colindante, lo procedente era que se hubiera tramitado dicho expediente de legalización, conforme al procedimiento reglado y plazos establecidos en art. 175 de nuestra Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, recabando el correspondiente informe de habitabilidad (que no se ha solicitado, según la información recibida del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, Subdirección de Vivienda y Rehabilitación) y adoptado la resolución procedente, conforme al Planeamiento urbanístico de aplicación (art. 173 de la Ley Urbanística) al tiempo de la resolución.

Y desde luego no resulta correcto, desde la perspectiva del respeto debido al ordenamiento jurídico, en la actuación administrativa, posponer la resolución del asunto concreto que nos ocupa a la eventualidad de que se conceda o no a ese Ayuntamiento la ayuda solicitada para abordar la homologación del P.D.S.U. a lo dispuesto en la Ley 5/1999.

TERCERA.- Finalmente, debemos recordar a ese Ayuntamiento que la actuación de los promotores citados, no amparada por la preceptiva licencia previa, es un acto constitutivo de infracción urbanística, y en consecuencia, procedía la incoación de expediente sancionador, en cuya instrucción ha de ponderarse si la infracción es leve, grave o muy grave, si ha prescrito o no, y, en definitiva, la resolución procedente, conforme a lo establecido y regulado en nuestra vigente 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, sin perjuicio del Recordatorio de deberes legales a que se ha hecho referencia en la precedente Consideración jurídica, **me permito formular al AYUNTAMIENTO DE POZUEL DEL CAMPO la siguiente SUGERENCIA FORMAL**, para que, a la vista de las consideraciones jurídicas expuestas:

1) Se lleven a efecto los trámites procedimentales legalmente previstos (art. 175 de la Ley Urbanística) para resolver sobre la Licencia de legalización solicitada por los promotores denunciados, recabando el informe del habitabilidad en relación con la documentación técnica aportada al efecto por éstos, y previo el informe técnico urbanístico municipal correspondiente, se adopte la resolución que proceda, conforme al planeamiento urbanístico

de aplicación al tiempo de adoptar dicha resolución, dentro del plazo legalmente establecido.

2) Se lleven a efecto los trámites procedimentales legalmente previstos en nuestra legislación urbanística, para aprobar inicialmente, someter a información pública, y someter a aprobación definitiva, en su caso, la Modificación del P.D.S.U., relativa al desajuste detectado entre la realidad física y las alineaciones que recoge el vigente P.D.S.U., sin perjuicio de lo que, en su momento, pueda resultar de la contratación, tramitación y aprobación de la homologación del citado instrumento de ordenación a lo establecido en la vigente Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

3) Se acuerde la incoación de Expediente sancionador en relación con las actuaciones no amparadas por licencia urbanística, y realizadas por los promotores denunciados.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si acepta o no la Sugerencia formulada, y en caso de no ser así, me indique las razones en que funde su negativa. Institución.

20 de julio de 2007

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE