

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE TRAMACASTIEL
Plaza de Abajo 1
44133 TRAMACASTIEL
TERUEL**

Zaragoza, a 18 de septiembre de 2007

ASUNTO: Sugerencia relativa a la obligatoriedad de contar con los terrenos antes de iniciar las obras públicas

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 2 de julio de 2007 tuvo entrada en esta Institución una queja denunciando la ocupación indebida de una finca por el Ayuntamiento de Tramacastiel; el día 16 del mismo mes se recibió otra con el mismo contenido, agrupándose ambas en el mismo expediente.

El problema puesto de manifiesto en las quejas es el siguiente: el Ayuntamiento de Tramacastiel, con la finalidad de hacer un almacén municipal, comunico esta intención a los dos propietarios colindantes a la parcela municipal nº 311 del polígono 13 de ese término mediante un escrito remitido el 23/05/07, donde señalaba *“Que teniendo conocimiento este Ayuntamiento de que han utilizado alguna vez dicha finca, de conformidad con la Ley de régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo, se les otorga un plazo de diez días a partir del día siguiente a recibir esta notificación a fin de que presenten documentación o alegaciones correspondientes a dicha actuación”*.

Uno de los interesados respondió al Ayuntamiento, mediante un escrito certificado por correos el 13/06/07 que esa finca no la había utilizado nunca *“y no tiene absolutamente nada que ver con la parcela 308 del polígono 13, de 0,1260 Has. que es de mi propiedad, que es la finca que está encima de la 311”*.

Consta seguidamente otro escrito de 02/07/07 dirigido al Ayuntamiento donde el mismo propietario solicita del Ayuntamiento la paralización de las obras y la indemnización de los daños causados, tras exponer lo siguiente:

“SEGUNDO.- Que me he encontrado con la sorpresa de que el día 30 de junio pasado, al ir a mi citada finca (parcela 308 del polígono 13), la misma había sido explanada con una máquina por cuenta del Ayuntamiento, en fechas recientes, y se ha arrancado un cerezo guindal autóctono de la zona, y otros plantones que había en la misma finca y un nogal centenario lo ha dejado con las raíces al aire, con el consiguiente peligro de que se seque. TERCERO.- Lo que pongo en conocimiento de ese Ayuntamiento para que inmediatamente se paralicen las obras que pretenda realizar en dicha parcela 308 del polígono 13, y se reponga la finca en las mismas condiciones en que se encontraba antes de entrar dicha máquina, siendo responsable de los daños y perjuicios causados, puesto que el Ayuntamiento no es

quien para ocupar dicha finca, ni hacer ninguna explanación en mi propiedad, sin mi autorización como propietario'.

Por la otra ciudadana que presentó queja se expuso que en el momento en que tuvo conocimiento de que iban a ocupar su parcela, nº 310, se dirigió al Ayuntamiento para comunicarles que se abstudiesen de entrar en ella y realizar ninguna obra, pero se encontró con los hechos consumados de que se estaba explanando y se había arrancado un nogal de unos 50 años, sin dejar ningún rastro de su existencia.

SEGUNDO.- A la vista de las quejas, se acordó admitirlas a supervisión, efectuando la oportuna asignación del expediente para su instrucción. Con tal objeto, se envió con fecha 10/07/07 un escrito al Ayuntamiento de Tramacastiel recabando información sobre la cuestión planteada en la primera y el estado de las obras, así como una copia del expediente instruido para la ocupación de la finca mencionada en la misma (parcela 308); al recibirse la segunda queja el día 16, se amplió la petición con respecto a la parcela 310 mediante un escrito remitido el 24 del mismo mes.

Tras efectuar un recordatorio de información el día 17 de agosto, el 6 de septiembre tuvo entrada la respuesta del Ayuntamiento, en los siguientes términos:

“Por parte de este Ayuntamiento se quiere realizar la obra de un almacén municipal, subvencionado por la Excm. Diputación Provincial de Teruel a través del Plan de Obras y Servicios del año 2006 (Doc. nº 1).

En la fase de tramitación del expediente administrativo de aceptación de la obra y realización del Proyecto técnico correspondiente, por esta Corporación se acordó ubicar el almacén en una parte del frontón municipal C/ Carretera, s/nº. (Doc. nº 2)

Una vez realizado el Proyecto técnico correspondiente, la técnico redactora Dª M.N.M.J., aconsejó buscar un lugar mejor donde realizar el proyecto, debido al encarecimiento de la obra por las particularidades del frontón municipal, lo que conllevaría a no poder terminar el almacén con el presupuesto otorgado (Doc. nº 3).

Visto el tema por los miembros de la Corporación, se intentó buscar una solución para el problema de la ubicación del almacén municipal y se acordó con la nueva Corporación realizarlo en la parcela nº 311, del polígono 13, propiedad del Ayuntamiento, al lado de la zona donde están ubicadas piscinas y merendero municipal (Doc. nº 4 , nº 5, y nº 6).

El error se produjo al ver en los planos catastrales la parcela nº 311, ya que aparecen sin modificar y sin señalar la ubicación de la piscina en dicha parcela desde hace más de veinte años.

Pero advertido del posible error, inmediatamente se llamó por esta Corporación al topógrafo de la Excm. Diputación Provincial de Teruel a fin de que confirmara el nº de la parcela, informándonos de la equivocación producida. Inmediatamente se dio orden de paralización de la explanación de la parcela y así se hizo.

Finalmente, en fecha 18 de julio del presente, se les remitió escrito de disculpas y reparación de los daños y perjuicios producidos a los interesados (Doc. 7), a lo que todavía no han contestado”.

TERCERO.- A pesar de esta explicación del Ayuntamiento, el descontento de los afectados se ha manifestado en esta Institución por la falta de información y porque, según afirman, en varias ocasiones se han dirigido verbalmente a los

responsables municipales exponiendo la necesidad de llegar a un acuerdo en cuanto a los daños causados sin que hayan sido atendidos, señalándoles incluso que estos eran “ridículos” en cuanto a su cuantía.

CUARTO.- Sin cuestionar las afirmaciones realizadas por una u otra parte, si que resalta la rapidez del Ayuntamiento a la hora de ocupar los terrenos de los demandantes, pues de la documentación remitida resulta lo siguiente:

- El almacén municipal en proyecto, incluido en el Plan de Obras de Diputación Provincial de Teruel de 2006 y beneficiario de una subvención, estaba previsto ubicarlo en unos solares que el Ayuntamiento intentó adquirir. Para ello, el Pleno de 28/07/06 acordó comprar un solar y, en caso de haber dificultades por la negativa del propietario, construirlo en un solar municipal junto al frontón. Se acuerda también aprobar las cláusulas particulares del procedimiento de contratación de la obra mediante subasta abierta.
- En el Pleno de 23/11/06 el Alcalde informa de la esta negativa, por lo que se acuerda hacerlo junto al frontón *“si no hay posibilidad por hacerlo en otro sitio más idóneo”*.
- Al advertir la Ingeniera el encarecimiento de la obra si se hacía en el terreno elegido por la necesidad de reforzar la cimentación, el Pleno de 22/06/07 acordó cambiar el emplazamiento, llevándolo a la citada parcela 311 del polígono 13 y *“Solicitar a la técnico redactora del proyecto la modificación del mismo para que se adapte a la nueva ubicación”*.
- Sin embargo, con anterioridad ya era patente la voluntad de hacer el almacén en la parcela 311, y así lo acredita la comunicación al propietario de la parcela colindante mediante el oficio de 23 de mayo antes citado.
- A pesar del encargo a la técnico aprobado el viernes 22 de junio, al que hubiera debido seguir la redacción y recepción del proyecto modificado antes de comenzar los trabajos sobre el terreno, la explanación de las parcelas particulares se inicia de inmediato, como refleja el escrito dirigido por el propietario de la 308 al Ayuntamiento el 02/07/07, reproducido en el Antecedente Primero.
- La explicación del Ayuntamiento atribuyendo el error a la antigüedad de los planos catastrales no puede justificar la actuación, pues se trata de una localidad pequeña, donde la mayoría de los vecinos conoce la titularidad de las fincas, y más cuando, como en el presente caso, están muy cercanas al casco urbano y sobre la de titularidad pública, de 530 m², ya se alzan la piscina y el merendero municipales. Además, existe otra documentación gráfica, como los planos que pueden obtenerse libremente del Ministerio de Agricultura en su página web (SIGPAC), donde se muestra la parcela 311 y se aprecia claramente que, al estar ya construidos los señalados servicios y constituir su lado norte un camino, no es prácticamente posible una mayor ocupación.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Única.- Sobre la obligación de disponer los terrenos previamente a la licitación de las obras públicas.

La Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, cuyo texto refundido fue aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, regula en su artículo 124 el contenido de los proyectos, y entre los documentos que menciona figuran (párrafo 1.b) *“Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución”*, así como *“Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra”* (párrafo 1.f).

Sobre el replanteo del proyecto, el artículo 129 de la misma Ley establece lo siguiente: *“1. Aprobado el proyecto, y previamente a la tramitación del expediente de contratación de la obra, se procederá a efectuar el replanteo del mismo, el cual consistirá en comprobar la realidad geométrica de la misma y la disponibilidad de los terrenos precisos para su normal ejecución, que será requisito indispensable para la adjudicación en todos los procedimientos. Asimismo, se deberán comprobar cuantos supuestos figuren en el proyecto elaborado y sean básicos para el contrato a celebrar”*. El acta de replanteo previo deberá unirse al expediente de contratación, de forma que pueda posteriormente comprobarse, con el contratista adjudicatario de la obra, la viabilidad de la misma y la disponibilidad de los terrenos; esta comprobación del replanteo es de notable importancia en el proceso contractual, pues, según dispone el artículo 142 de la Ley, su formalización determina el comienzo del periodo de ejecución del contrato de obras, y su falta obliga a suspender el inicio de las mismas hasta que se resuelvan los problemas detectados.

La aplicación de la Ley de Contratos, que obliga a comprobar la disponibilidad de terrenos antes del inicio de las obras, hubiese evitado la actual controversia y permitido que, al igual que en los otros terrenos que el Ayuntamiento intentó comprar pero no hubo acuerdo con los propietarios, asegurar primero la posesión de los mismos.

Junto a esta Ley, existen otras normas que exigen unos trámites previos a la construcción (autorización para edificación en suelo no urbanizable, expediente de actividad clasificada, etc.) cuyo cumplimiento hubiera servido también para evitar los problemas expuestos, al establecerse la exposición pública de los proyectos y en algunos casos la notificación expresa a los colindantes, permitiendo actuar con mayor fundamento al comprobar la incidencia exacta de las obras sobre las parcelas.

III.- RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, he resuelto efectuar al Ayuntamiento de Tramacastiel las siguientes **SUGERENCIAS**:

Primera.- Que, en los expedientes que tramite para la realización de obras públicas compruebe, con datos reales actualizados y previamente a la ejecución, la disponibilidad de los terrenos que han de resultar ocupados o utilizados.

Segunda.- Que procure alcanzar un acuerdo razonable con los propietarios afectados por las explanaciones y movimientos de tierras realizados sin autorización en las parcelas particulares, indemnizándoles los daños causados en el terreno y las plantaciones preexistentes.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si aceptan o no las Sugerencias formuladas, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE