

Expte. DI-1600/2009-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE TORRALBA DE
RIBOTA**

**50311 TORRALBA DE RIBOTA
ZARAGOZA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 18-09-2009 se presentó queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía :

“He solicitado información y documentación al Aytº de TORRALBA DE RIBOTA, en relación con la existencia o no de licencia de obras para las que se están ejecutando en edificio sito en C/ La Fuente nº 20, junto a la nuestra en C/ La Fuente nº 22, y que afecta, en parte a nuestra misma propiedad, pues hay parte de cubierta común, y se nos ha dado la respuesta que se adjunta, a todas luces insuficiente.

Como quiera que las obras en cuestión deberían contar con licencia, Proyecto y dirección técnica, y en uso de nuestro derecho de acceso a dicha información, solicitamos su mediación para que se nos facilite dicha información municipal, o en caso de no tener tal licencia, la actuación que proceda.”

TERCERO.- Asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 1-10-2009 (R.S. nº 9394, de 5-10-2009) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de TORRALBA DE RIBOTA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Si las obras a las que se alude en la queja, en edificio sito en C/ La Fuente nº 20, y que afectan, al parecer a la situada en nº 22 de la

misma Calle, están autorizadas o no por Licencia urbanística municipal, con arreglo a qué Proyecto Técnico, bajo qué Dirección facultativa técnica, y por qué empresa constructora. Rogamos se nos remita copia del expediente tramitado al efecto.

2.- En caso de no estar dichas obras amparadas por Licencia municipal, qué medidas se han adoptado respecto a las mismas por ese Ayuntamiento, en ejercicio de las competencias que le están atribuidas en materia de protección de la legalidad y disciplina urbanística.

2.- Con fecha 4-11-2009 (R.S. nº 10.611, de 9-11-2009) se dirigió recordatorio de la petición de información al citado Ayuntamiento, que respondió poco después, comunicando estar preparando la documentación requerida.

3.- Con fecha 4-12-2009 (R.S. nº 11.816, de 11-12-2009) se remitió nuevo recordatorio de la solicitud de información, al Ayuntamiento.

4.- En fecha 7-01-2010 recibimos escrito de Alcaldía del Ayuntamiento de Torralba de Ribota, en el que se nos decía :

“D. T..... G..... A..... y Dª C..... G.... D....., aunque no tienen relación de ascendencia ni arraigo familiar en esta localidad, poseen desde hace unos años una casita antigua con corral a las afueras del pueblo, en la calle de La Fuente nº 22, con tejados y fachadas en mal estado, puesto que apenas ha sido sometida a dos o tres pequeñas actuaciones de rehabilitación, con obras de carácter menor.

Junto a la misma, en el nº 20 de la calle, existía hasta hace exactamente un año, otra vivienda en muy mal estado, podría decirse ruinoso, que perjudicaba a las casas colindantes, nº 18 y nº 22, pues tenía abiertas las ventanas permanentemente, sus tejados con zonas sin tejas o muy rotas y deterioradas, provocando goteras y humedades en su interior. D. J.... M..... E....., descendiente directo del municipio, compró esa casa ruinoso con el fin de rehabilitarla por completo para utilizarla en sus frecuentes visitas.

Obras que tenderían a la mejora y saneamiento del entorno en el vecindario, favoreciendo a las dos casas colindantes al hacer desaparecer el riesgo de que sufrieran humedades y goteras, así como la desaparición de roedores y otras alimañas perjudiciales.

D. T..... y Dª C....., desde su llegada al municipio hace años han mantenido poca relación con otros vecinos, y en muchas ocasiones poniendo en conflicto la normal convivencia. Desde la llegada de sus nuevos vecinos, propietarios de la casa rehabilitada en el nº 20, también han suscitado el desarrollo de unas malas relaciones con los mismos, llegando incluso a enfrentarse con los albañiles en varias ocasiones y amenazándoles con "pararles las obras a la mínima oportunidad".

Durante el pasado verano, D. T..... y D^a C....., en numerosas ocasiones se han dirigido a mí, en público y en cualquier situación, hora o lugar, llegando a resultar ciertamente hostigadora su insistencia, aunque sin aclarar nunca los motivos de tal insistencia. Por fin decidí proponerles una cita en el ayuntamiento con la secretaria, para que planteasen los motivos reales de sus quejas, lo que eludían con excusas repetidas.

Aunque en la última ocasión se puso en su conocimiento que por motivos de vacaciones estivales, la secretaría estaría cerrada hasta el día 3 de septiembre, aprovecharon nuestra ausencia para enviar un manuscrito por fax el día 31 de agosto. El siguiente día, 1 de septiembre, coincidí con ellos en la calle, informándome del envío, y yo a ellos de que ya les había advertido que la secretaría estaría cerrada y aún no podría darse trámite del mismo.

A ello contestaron que el motivo de la queja, hasta ese día aún desconocido para mí, era unos supuestos daños sufridos en su vivienda como consecuencia de las obras realizadas por su vecino, D. J.... M....., a lo que propuse un arreglo amistoso entre las partes para evitar conflictos de vecindad. Su rápida contestación no fue otra que dicho arreglo ya no era posible porque en su día reclamaron al albañil y el seguro de éste les había abonado una cantidad económica (ello era desconocido por mi parte), que les parecía insuficiente, y "buscaban mi mediación como Alcalde" para que les pagasen una mayor cuantía económica. A mi contestación de lo impropio que me parecía su proposición, se marcharon bastante mal humorados.

En los días posteriores, desde el ayuntamiento se les contestó a su escrito de solicitud de "todo tipo de documentación referente a las obras de su vecino" pensando en que el expediente de licencia de obras solicitado por los dueños de la casa en c/ la Fuente n° 20 estaba finalizado y concedida dicha licencia se contestó alegando que las licencias se otorgan a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

Revisado el expediente de solicitud de licencia de obras se comprueba que el mismo no está terminado debido a que se requirió se completase con más documentación técnica que todavía no había sido remitida y por tanto la licencia de obras no está concedida.

Conociéndose los hechos esta alcaldía ante la posible realización de dichas obras sin licencia municipal ateniéndonos a la normativa urbanística de nuestra comunidad autónoma en relación a la protección de la legalidad urbanística se procede a dirigir escrito de fecha 21 de Septiembre de 2009 al propietario de las obras ordenando la inmediata paralización de las mismas de conformidad con el art 196 de la Ley Urbanística de Aragón, y solicitando se presente la documentación técnica requerida para poder estudiar si procede o no la legalización de lo ejecutado otorgando licencia de obras en su caso.

En este momento el expediente de licencia de obras no está resuelto y las obras se encuentran paralizadas.

Al mismo tiempo y ante la solicitud del reclamante de acceso a los datos del expediente, reanudado el servicio de Secretaría municipal, se remite para estudiar si de conformidad con el derecho al acceso a la información de los ciudadanos y conforme a los establecido por la Ley del Procedimiento administrativo común, procedía o no otorgar el acceso solicitado. El Ayuntamiento estaba procediendo a valorar si procedía o no dicho acceso para poder dar una contestación al respecto, durante el transcurso de estas gestiones y sin haberse personado en este Ayuntamiento el reclamante se procede de forma casi inmediata a transmitir la queja al Justicia de Aragón.”

5.- Del contenido del precedente escrito se dio traslado a la persona presentadora de la queja, y con misma fecha, 8-01-2010 (R.S. nº 312, de 13-01-2010), se solicitó ampliación de información al Ayuntamiento, y en concreto :

1.- Con remisión a esta Institución de copia del expediente de licencia de obras, que ya solicitábamos en nuestra inicial petición de información, así como referencia del Proyecto Técnico presentado, de la Dirección facultativa técnica de las obras, y de la empresa constructora, y, a la vista del informe recibido de esa Alcaldía, copia de la orden de paralización de las obras, y del requerimiento hecho para completar documentación técnica, así como justificación del acuse de recibo de ambos por el promotor de las obras.

6.- La solicitud de ampliación de información hecha al Ayuntamiento fue reiterada con fecha 11-02-2010 (R.S. nº 1502, de 15-02-2010).

7.- Y en fecha 15-02-2010, recibimos escrito, en respuesta a la información solicitada al Ayuntamiento de Torralba de Ribota, adjuntando copia del expediente de solicitud de licencia de obras y la documentación notificada al solicitante, *“...indicando que las obras siguen paralizadas, la última documentación recibida ha sido nota de encargo al colegio de arquitectos del proyecto que se adjunta manteniéndose este Ayuntamiento a la espera de recibir el proyecto para resolver sobre la licencia”*.

CUARTO.- De la documentación aportada, por la persona presentadora de la queja, y la más recientemente aportada por el Ayuntamiento como Expediente de solicitud de licencia de obras, resulta :

1.- Consta en la copia remitida del Expediente municipal de solicitud de licencia de obras, que D. B.... M.... B...., en fecha desconocida, pues no consta ni en la instancia ni por sello de registro de entrada municipal, tiene solicitada licencia de obras para “arreglo de tejados y fachadas”, en C/ La Fuente nº 20, de Torralba de Ribota, con presupuesto declarado de 12.300,

suponemos –pues tampoco se especifica- que “euros”.

2.- Consta igualmente, en la copia del expediente remitido, un denominado Certificado de Seguridad y Salud, fechado en 19-1-2009, y suscrito por J.... L.... B.... M...., como constructor de las obras a llevar a cabo en C/ La Fuente nº 20.

3.- Según copia obrante en el mismo Expediente, la Alcaldía, mediante escrito de fecha 25-05-2009, pero con salida nº 118, de fecha 27-7-2009, dirigió escrito al solicitante de la licencia, comunicándole :

“En relación a su solicitud de licencia de obras para arreglo de tejados y fachadas en c/ La Fuente 20, se pone en su conocimiento el contenido del informe del técnico municipal :

Debido a la entidad del presupuesto presentado se deberá adjuntar presupuesto detallado de las actuaciones a realizar para poder informar el expediente”

Queda por tanto suspendida la concesión de su solicitud en tanto en cuanto no se aporte la documentación indicada.”

El acuse de recibo de dicha comunicación, sin fecha, aparece firmado por “A... L....” (o “L...”).

4.- Mediante escrito fechado en 31-08-2009, se expuso a la Alcaldía del Ayuntamiento :

“... Me veo en la necesidad de dirigirme a usted por escrito ya que el hablar personalmente ha sido imposible.

La obra que se está realizando en C/ La Fuente nº 20, junto a mi propiedad también C/ la Fuente nº 22. Desde el principio de su ejecución nos está causando penosos problemas, y deterioro de mi propiedad. Sufriendo inundaciones en una parte de la casa, goteras en varios puntos, y en el muro medianil deterioros y en un pilar de la entrada del Garaje y otros más que en su momento enumeraré.

Creo que sería conveniente, que lo viera el Arquitecto Municipal.

Por otra parte solicito que se me proporcione todo tipo de documentación, tal como Licencia de Obras, Proyecto de Obras y Financiación de las cuales.”

5.- A dicho escrito respondió la Alcaldía, en fecha 3-09-2009 :

“Que en relación a su escrito recibido por fax en este Ayuntamiento, hemos puesto los hechos en conocimiento de su vecino del nº 20 de c/ La Fuente, con el fin de recabar información al respecto.

Informarle que las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento se otorgan a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, con lo

cual debe usted dirigirse a los dueños de la obra, en este sentido nos consta que la empresa constructora de la obra mencionada en su escrito cuenta con un seguro de responsabilidad civil para hacerse cargo de cualquier reclamación que pueda existir por afecciones de la misma al vecindario colindante. Por ello puede dirigirse a la misma si desea interponer de forma particular denuncia jurídica.”

6.- Obra también en la copia del expediente que nos fue remitida por el Ayuntamiento, escrito dirigido también al solicitante de la Licencia, éste fechado en 21-09-2009 (y con R.S. nº 142, de misma fecha), que decía :

“Se pone en su conocimiento la resolución de Alcaldía dictada a fecha 21 de Septiembre de 2009, cuyo tenor literal es el siguiente:

"Visto el posible inicio de obras en su vivienda de C/ La fuente nº 20 de Torralba de Ribota, examinados los datos y comprobado que no existe licencia para las obras, en virtud del art 196 y concordantes de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999, RESUELVO:

PRIMERO Que se proceda a su paralización inmediata y se presente en este Ayuntamiento la documentación necesaria para otorgar licencia de obras, en la que debe figurar un presupuesto correctamente detallado de las obras a realizar.

SEGUNDO. Que se notifique al interesado."

Lo que se notifica para su conocimiento y efectos .Expresar que contra esta resolución cabe la interposición de recurso de reposición, con carácter potestativo, ante la Alcaldía, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación o, directamente, recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Zaragoza, en el plazo de dos meses a contar del modo antes indicado."

El acuse de recibo de dicha comunicación, también sin fecha, aparece firmado por "A..... L....." (o "L.....").

7.- La copia de la hoja de encargo al Arquitecto D. J... D.... E... B....., colegiado nº 1821, aparece fechada en 26-06-2009.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Procede en primer término recordar al Ayuntamiento de Torralba de Ribota, que el art. 20, apartado j, de nuestra vigente Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (como el anterior art. 10 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón) reconoce, como derecho de los ciudadanos, el ejercicio de la acción pública ante los órganos administrativos y ante la

Jurisdicción Contencioso-Administrativa para exigir la observancia de la legislación y el planeamiento reguladores de la actividad urbanística.

Y, en apartado g, del mismo art. 20, se reconoce también el derecho de los ciudadanos *“al acceso a toda la información urbanística de la que dispongan las Administraciones públicas en los términos establecidos en esta Ley y demás disposiciones aplicables”*.

Considerando que la instancia presentada a esa Administración local, en fecha 31-08-2009, en la que se ponía de manifiesto la ejecución de obras en edificio sito en C/ La Fuente nº 20, se solicitaba la inspección del Arquitecto municipal, y el acceso a información relativa a la Licencia, Proyecto y financiación, debe entenderse como ejercicio de los derechos antes mencionados, a los que la Administración municipal debía dar la adecuada respuesta, incoando las actuaciones procedentes en derecho, a nuestro juicio, tanto la respuesta municipal al interesado, de fecha 3-09-2009, como el informe municipal recibido en esta Institución en fecha 7-01-2010, en contestación a nuestra petición de información, no pueden considerarse conformes a Derecho.

En lo que respecta a la respuesta dada al interesado, porque, con independencia de que, ciertamente, *“..... las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento se otorgan a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros”*, en el caso que se denunciaba no había, y sigue sin haber (con la información de que disponemos), licencia urbanística concedida para tales obras, aspecto éste de plena competencia municipal y que debería haberse comprobado por el Ayuntamiento antes de dar por supuesta su existencia en su comunicación al interesado que, en su petición, ya solicitaba tal información sobre la existencia o no de licencia para las obras. Únicamente, en lo que se solicitaba respecto a la “financiación” de las obras, cabe matizar que la información accesible sólo puede ser la relativa al importe del presupuesto de las obras, según Proyecto presentado a licencia; obviamente no la referente a cuál sea la forma de financiación de las mismas, que, es asunto privado del promotor, y que, por otra parte, no resulta conocida en el expediente administrativo.

Y en referencia al Informe remitido a esta Institución, porque parece cuestionar el derecho legalmente reconocido, y al que nos estamos refiriendo, al acceso a la información urbanística y al ejercicio de la acción pública. Y, a pesar de ser ya un dato contrastado, sigue hablando el Informe de *“...la posible realización de dichas obras sin licencia municipal”*.

SEGUNDA.- El art. 236 de la vigente Ley 3/2009, Urbanística de Aragón (como el anterior art. 172 de la Ley 5/1999, Urbanística) sujeta a previa Licencia urbanística : *“... todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los*

movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación de uso de los mismos, la demolición de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalaren los Planes”.

Y tras reconocerse, en art. 261 de la misma Ley 3/2009 (antes en art. 193 de la Ley 5/1999), la competencia municipal para llevar a cabo funciones inspectoras, con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legalidad urbanística (que era lo que, en definitiva, se solicitaba por la persona presentadora de la queja que nos ocupa hiciera el Arquitecto municipal), en el art. 265 (antes, en el 196 de la Ley 5/1999), en materia de protección de la legalidad urbanística, para el supuesto de obras en curso de ejecución, se dispone :

“1. Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte pertinente a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.

b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que, en el plazo de dos meses, solicite la preceptiva licencia o su modificación. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.

2. En los supuestos en que se acuerde la paralización de las obras o actos de uso del suelo o del subsuelo, el Alcalde deberá adoptar las medidas necesarias para verificar y garantizar la total interrupción de la actividad, tales como la suspensión de los suministros provisionales de obra o el precinto o la retirada de los materiales y la maquinaria preparados para ser utilizados en la obra o actividad suspendida.”

La realización de actos de edificación sin la preceptiva Licencia urbanística aparece tipificada como infracción urbanística (leve o grave, según se trate de actos legalizables o no), en arts. 274 y 275 de la mencionada Ley 3/2009 (y antes en arts. 203 y 204, de la ley 5/1999), correspondiendo al Alcalde la competencia para la sanción de las infracciones leves, y al Ayuntamiento Pleno la sanción de las infracciones graves.

Más allá de que el Informe municipal recibido en esta Institución, en

fecha 7-01-2010, hablaba de D. J... M.... E....., como propietario del edificio en obras, para luego remitirnos Expediente instado por el Sr. B... M....., cuando por el Ayuntamiento se nos ha acreditado haber dictado resolución de paralización de las obras, en fecha 21 de Septiembre de 2009, la ausencia de debida constancia de la fecha de recepción por el destinatario (que era el Sr. Beltrán Marco, aunque el recibí aparece suscrito por “A.... L....., o L.....”), nos lleva a poner en duda la eficacia de dicha notificación.

En todo caso, es lo cierto que, transcurridos ya más que ampliamente los dos meses de plazo previstos en la Ley para solicitar la preceptiva Licencia municipal aportando el Proyecto técnico, resulta procedente, por una parte, recabar del Arquitecto municipal, o, si no dispusiere de éste, de los servicios técnicos comarcales o provinciales, Informe en el que se determine si las obras ejecutadas son o no legalizables, con arreglo a las normas que sean de aplicación, y a la vista de dicho Informe (que ya debería haberse solicitado al ordenar la paralización de las obras) resolver en consecuencia.

TERCERA.- Dicho lo anterior, en lo que respecta a los daños que haya podido sufrir en su propiedad la persona presentadora de la queja, como consecuencia de las obras ejecutadas, ciertamente es cuestión de conflicto entre particulares, que queda fuera del ámbito de competencias de esta Institución, pudiendo el afectado ejercitar las acciones que tenga por conveniente ante la Jurisdicción civil ordinaria, sin perjuicio, en su caso, de la posible reclamación de responsabilidad patrimonial al Ayuntamiento, en caso de daños producidos como consecuencia del incumplimiento de la orden de paralización municipal de las obras, por falta de adopción de las medidas adecuadas para garantizar dicha paralización.

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

Hacer RECOMENDACIÓN formal al AYUNTAMIENTO de TORRALBA DE RIBOTA, para que, en ejercicio de las competencias urbanísticas que le están reconocidas en nuestra Ley 3/2009, de Urbanismo:

Transcurridos los dos meses de plazo previstos en la Ley para solicitar la preceptiva Licencia municipal aportando el Proyecto técnico, se recabe del Arquitecto municipal, o, si no dispusiere de éste, de los servicios técnicos comarcales o provinciales, Informe en el que se determine si las obras ejecutadas son o no legalizables, con arreglo a las normas que sean de aplicación, y a la vista de dicho Informe, se adopte alguna de las resoluciones previstas en art. 265 de la vigente Ley 3/2009, de Urbanismo de

Aragón.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que, en un plazo no superior a un mes, me comunique si acepta o no la Recomendación formulada, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa.

8 de abril de 2010

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE