

Expte. DI-1729/2009-10

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

**44594 VALDEALGORFA
TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 14-10-2009 se presentó queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía :

“En la localidad de VALDEALGORFA, y en su denominada c/ SANTA ANA, la compareciente compró, sobre planos de Proyecto, una casa, ahora va a hacer 4 años, al constructor D. E.... M...., y entramos a vivir en la casa en Septiembre pasado, firmando ante Notario el año pasado, aunque la casa y la urbanización estaban sin terminar, situación en la que todavía nos encontramos por cuanto la urbanización sigue sin terminarse, aduciendo el constructor problemas con ENDESA, en cuanto al enterramiento de la línea eléctrica, y ENDESA alegando que el problema era del constructor, en relación con el transformador situado al pie de la urbanización.

La compareciente, como otros adquirentes de viviendas en la misma calle y promoción nos encontramos con una urbanización inacabada que, en mi caso, a pesar de mi minusvalía, nos impide el acceso a garaje y consiguiente comunicación a nivel con el resto de la casa, y un acceso normalizado a la calle.

Rogamos su mediación y consejo en relación con la situación que nos afecta, y en particular, en el ámbito de sus competencias, en lo que respecta a las actuaciones municipal, de Industria DGA y de ENDESA, a fin de que pueda finalmente terminarse la urbanización.”

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

1.- Con fecha 28-10-2009 (R.S. nº 10.404, de 30-10-2009) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de VALDEALGORFA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe sobre el Planeamiento urbanístico municipal vigente en esa localidad, con indicación de la fecha de su aprobación definitiva, y con remisión a esta Institución de copia de los Planos de Ordenación de la zona a que se refiere la queja (C/ Santa Ana), así como de las normas urbanísticas de aplicación.

2.- Informe acerca de las actuaciones municipales realizadas para tramitación y resolución de la Licencia de obras solicitada en su día por el constructor Sr. M..., de las condiciones impuestas, y garantías constituidas ante ese Ayuntamiento, en relación con la urbanización de la calle, en su caso, y copia íntegra compulsada del Expediente de Licencia urbanística.

3.- Informe de los servicios técnicos municipales, o de la Comarca, en su caso, en relación con el estado actual de las obras de urbanización de la calle, y de ejecución de las obras de edificación, en relación con los plazos dados para las mismas.

4.- Informe sobre las actuaciones municipales, si las ha habido, en relación con la empresa suministradora de energía eléctrica, para alumbrado público de la calle en cuestión.

2.- Con misma fecha 28-10-2009 (R.S. nº 10.403, de 30-10-2009) se solicitó información al DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO del GOBIERNO DE ARAGÓN sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe sobre las actuaciones de ese Departamento, en relación con la empresa suministradora de energía eléctrica, ENDESA, y el conflicto al que se alude en queja, entre la misma y el constructor D. E... M..., referentes al enterramiento de la línea eléctrica de alumbrado en C/ Santa Ana, en Valdealgorfa, así como sobre las obligaciones y derechos que, conforme a la normativa sectorial de aplicación, corresponden a cada una de las partes en dicho conflicto, y en cuanto a las afecciones que dicho conflicto está produciendo a los terceros adquirentes de viviendas en dicha calle.

3.- En fecha 10-12-2009 recibimos Informe del Departamento de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de Aragón, y en concreto de su Directora General de Energía y Minas, fechado en 18-11-2009, en el que se ponía de manifiesto :

“En relación con el expediente de Queja citado en el epígrafe, se informa lo siguiente:

*La asesora Jefe de la Institución del Justicia de Aragón demanda:
Informe sobre las actuaciones del Departamento de Industria,*

Comercio y Turismo en relación con ENDESA y el conflicto que alude en la Queja, entre la misma y el constructor D. E.... M.....

Se adjunta (en hojas anexas numeradas del 1 al 4 inclusive) una relación cronológicamente ordenada de las actuaciones del Departamento de Industria, Comercio y Turismo, centradas en el coste imputable a las obras de conexión eléctrica necesarias para el suministro a una nueva urbanización en la localidad de Valdealgorfa.

Informe sobre las obligaciones y derechos que, conforme a la normativa sectorial de aplicación, corresponden a cada una de las partes en dicho conflicto.

El conflicto planteado ante el Departamento de Industria, Comercio y Turismo es de carácter económico: centrado sobre los derechos de conexión y acometida de un nuevo consumo eléctrico a la red de distribución. La legislación eléctrica aplicable en este caso es:

Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, modificada por Ley 17/2007, de 4 de julio, en su artículo 42.

Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización y suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, en su artículo 45.

Real Decreto 222/2008, de 15 de febrero, por el que se establece el régimen retributivo de la actividad de distribución de energía eléctrica, en sus artículos 9 y 10

Afecciones que dicho conflicto está produciendo a los terceros adquirentes de viviendas en dicha calle.

Como se ha informado en los párrafos anteriores, el conflicto presentado ante el Departamento de Industria, Comercio y Turismo se centra en el coste económico de una conexión eléctrica, y ahora está pendiente de resolución por los Tribunales de lo Contencioso-Administrativo. Se desconoce en que medida esto puede afectar a terceros adquirentes de las viviendas.”

4.- Por lo que respecta al Ayuntamiento, con fechas 27-11-2009 (R.S. nº 11.442, de 1-12-2009) y 4-01-2010 (R.S. nº 16, de 4-01-2010) se remitieron sucesivos recordatorios de la solicitud de información y documentación, al Ayuntamiento de Valdealgorfa, sin que hasta la fecha se haya dado respuesta a ninguno de nuestros escritos a dicha Administración municipal, sobre el asunto planteado en queja.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- El artículo 2.2 de la Ley 4/1985, de 27 de Junio, reguladora del Justicia de Aragón, reconoce a esta Institución competencia para supervisar la actuación de los entes locales aragoneses en lo que afecta a materias en las que el Estatuto de Autonomía atribuya competencia

a la Comunidad Autónoma de Aragón, como es en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Y le faculta en todo caso para dirigirse a toda clase de autoridades, organismos, funcionarios y dependencias de cualquier Administración, con sede en la Comunidad Autónoma (art. 2.3).

SEGUNDA.- Más adelante, el artículo 19 de la misma Ley 4/1985, de 27 de Junio, reguladora del Justicia de Aragón, establece la obligación general de todos los poderes públicos y entidades afectadas por dicha Ley de auxiliar al Justicia en sus investigaciones, y añade que *“las autoridades, funcionarios y todo el personal dependiente de la Administración deberán facilitar al Justicia las informaciones, asistencia y entrada a todas las dependencias, centros y organismos. Igualmente deberán poner a su disposición los datos, expedientes o cualquier clase de documentos que permitan llevar a cabo adecuadamente la actuación investigadora.”*

TERCERA.- A luz de las disposiciones antes referenciadas, consideramos que el AYUNTAMIENTO de VALDEALGORFA, al no dar respuesta alguna a las reiteradas solicitudes de información dirigidas al mismo para instrucción de la queja presentada, ha incumplido con las obligaciones que la citada Ley 4/1985 les impone para con esta Institución, a la que la entrada en vigor de la reciente reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobada por Ley Orgánica, 5./2007, en su art. 59, reconoce plena competencia para supervisar la actuación de los Entes Locales de nuestra Comunidad Autónoma, como ya lo estaba reconocido respecto a la Administración Autonómica, desde el Estatuto de 1982, y Ley reguladora de esta Institución, de 1985.

CUARTA.- En cuanto a las actuaciones del Departamento de Industria, Comercio y Turismo, estando el asunto sometido a procedimiento judicial, esta Institución, conforme a su Ley reguladora, viene obligada a suspender sus actuaciones, quedando en todo caso a resultas de la resolución que se dicte por la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

QUINTA.- Aunque la falta de respuesta del Ayuntamiento nos impide llegar a conclusiones suficientemente definitivas, a la vista de los antecedentes y documentación facilitados por la persona presentadora de la queja, podemos concluir que, en el supuesto de que las obras de construcción de las viviendas a que se alude en queja se hubieran edificado al amparo de licencia urbanística municipal (dato éste que no conocemos por falta de información municipal, pero que, en aras de la presunción de legalidad de la actuación administrativa municipal, queremos suponer existe), dado que se ha comprobado la inexistencia real de una previa urbanización totalmente ejecutada, entendemos que la licencia otorgada, si la hubo, para ser conforme a Derecho, además de respetar los parámetros urbanísticos básicos determinados por las normas urbanísticas de vigente aplicación en esa localidad, debería haberse condicionado a la previa constitución por el constructor de las garantías suficientes para ejecución

simultánea de la urbanización o constitución de garantías suficientes para ello, y desde esta perspectiva, parece procedente recomendar al Ayuntamiento que proceda a ejecutar las garantías constituidas por el promotor constructor para que se lleve a término la total ejecución de la urbanización de la zona en que se emplazan las viviendas unifamiliares a las que se alude en queja, con cargo a dichas garantías.

Procede recordar en este punto que el art. 40 del R.D. 3288/1978, por el que se aprobó el Reglamento de Gestión Urbanística, y que mantenía su vigencia en el ámbito de esta Comunidad Autónoma, al tiempo de otorgamiento (si es que, efectivamente, se otorgó como queremos suponer), en virtud de lo previsto en Disposición Final Primera de la Ley 5/1999, Urbanística, disponía :

“1. Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el Departamento ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 1, b), de este artículo.”

Si efectivamente, como debió hacerse, se exigió al promotor constructor la presentación de los compromisos y garantías antes citados, el

Ayuntamiento debería tener a su disposición las fianzas depositadas, en cuantía suficiente para ejecutar lo que reste de urbanización.

Y al vender viviendas el promotor constructor, y permitir la utilización de las mismas antes de terminar la obra de urbanización, incurrió en infracción del compromiso formalizado, lo que debería determinar la aplicación de las consecuencias previstas en el apartado 3 del citado art. 40.

En la misma línea, puede verse lo que la actualmente vigente Ley 3/2009, de Urbanismo, establece en su art. 240.

Y, por lo que respecta, a la ocupación de las viviendas por parte de los compradores de las mismas, debemos recordar al Ayuntamiento su competencia para controlar, a través de la licencia de primera ocupación, que dicha ocupación no pueda producirse hasta que por parte de la Administración municipal, previa inspección de las obras y de la urbanización ejecutada, quede acreditada la conformidad de las obras al Proyecto y licencia otorgadas, y recibida de conformidad la urbanización, o ejecutada ésta con cargo a las garantías constituidas.

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

PRIMERO.- Formular RECORDATORIO FORMAL al AYUNTAMIENTO DE VALDEALGORFA, de la obligación que la Ley 4/1985, de 27 de Junio, le impone de auxiliar al Justicia de Aragón en la investigación de las quejas que ante el mismo se presenten en relación con la actuación de la Administración Pública municipal.

SEGUNDO.- Hacer RECOMENDACIÓN formal al AYUNTAMIENTO de VALDEALGORFA, para que, en ejercicio de las competencias urbanísticas que le están reconocidas en nuestra Ley 3/2009, de Urbanismo:

A la vista del estado de ejecución de la urbanización, se valore la ejecución de las garantías, en su caso constituidas por el promotor constructor, para que se lleve a término la total ejecución de la urbanización de la zona en que se emplazan las viviendas unifamiliares a las que se alude en queja.

Y, por lo que respecta, a la ocupación de las viviendas por parte de los compradores de las mismas, debemos recordar al Ayuntamiento su competencia, a través de la licencia de primera ocupación, para controlar

que dicha ocupación no se produzca hasta que por parte de la Administración municipal, previa inspección de las obras y de la urbanización ejecutada, quede acreditada la conformidad de las obras al Proyecto y licencia otorgadas y recibida de conformidad la urbanización, o ejecutada ésta con cargo a las garantías constituidas.

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

22 de abril de 2010

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE