

**Excmo. Sr. Alcalde-Presidente
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
Plaza del Pilar, 18
50001 Zaragoza**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 26-01-2009, se recibió escrito, relativo al previamente tramitado en esta Institución con referencia DI-1668/2007-10, poniendo de manifiesto :

“..... En relación al expediente arriba indicado no hay notificación alguna, nadie ha dicho nada, les pido actúen en consecuencia.

Así mismo quiero dejar claro que las deficiencias no sólo están en las azoteas, están y son los tres portales, Pta de sancho, 7, Bruselas 10, y Bruselas 12.

Como es sabido la Policía ha denunciado las muchas obras y que hoy se siguen haciendo a gusto y comodidad de los vecinos, a su vez también denunciadas por la Policía.

Así mismo les he llevado fotografías en las cuales se demuestran los hechos, y esto sigue.”

SEGUNDO.- En otro escrito, presentado en fecha 26-02-2009, manifestaba :

“..... deseo saber de el por qué tantas obras realizadas en esta Comunidad, Bruselas, 10 y Bruselas, 12 y Pta. de Sancho, 7 –la gran mayoría versión de la Policía Local y en bastantes casos el Sercio Téc. Del Ayuntamiento, desconozco si estos vecinos y la Comunidad habían pedido licencia y si esta coincidía con la Licencia solicitada, ya que el Sercio de Inspección de Urbanismo tiene la obligación de comprobar una vez las obras acabadas, la Ley ha de cumplirse para todo el mundo.

Obras de la Comunidad, agrandar las puertas de las azoteas, entre otras, Administrador y presidente, A.... L....., Pta. de Sancho 7-1º C y Dña L.... D.... P....., Pta Sancho, 7-1º B, J.... S.... G....., Bruselas,12-3-B, daños en la fachada, desconozco de el porque se han producido, son visibles desde la calle.

Bruselas 10-1º A, A.... S....., obras en su cocina con expé abierto esta denuncia fue hecha, por vecinos de Pta. de Sancho, Bruselas 10-1º B. E.... G... B..... He aportado fotografías sobre la obra, así mismo, en los pisos Bruselas , 10-3º A y Bruselas, 10-5º A.

Yo no he hecho esas denuncias, insisto a su vez han sido hechas por la Policía Local, calificadas por obras mayores exijo el cumplimiento de la Ley en su totalidad, de ser así.

Así mismo, aparte de que aquí cada cual hace lo que quiere sin respetar lo acordado, como cerramiento de galerías, recientemente, su instalación por un vecino de la Comunidad, conector de lo acordado, armarios en la fachada, aires acondicionados, chimeneas, tendedores, entre otras muchas cosas.

De todo esto he adjuntado con anterioridad fotografías e inclusive acta de comunidad exigiendo la retirada y restaurando los defectos causados, los cuales no se han cumplido, todo sigue igual.”

TERCERO.- Admitida la queja y asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones de instrucción:

1.- Con fecha 13-03-2009 (R.S. nº 2419, de 17-03-2009) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de ZARAGOZA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de la Policía Local sobre las actuaciones realizadas por la misma, y comprobación de obras ejecutadas, o en curso de ejecución, en los edificios citados en queja (C/ Bruselas nº 10 y nº 12, y Puerta de Sancho nº 7, con indicación del Servicio o Autoridad al que se remitieron dichos informes y en qué fechas.

2.- Informe del Servicio de Licencias Urbanísticas, y, en su caso, del Servicio de Atención al Ciudadano, indicando las solicitudes de licencias de obras, de todo tipo, tramitadas a instancias de propietarios de Viviendas en los edificios antes citados, detallando su objeto, y la documentación técnica presentada a efectos de su tramitación, así como resolución adoptada sobre las mismas.

3.- Informe del Servicio de Disciplina Urbanística sobre Expedientes tramitados en relación con denuncias de obras en los edificios antes citados, y resultado o estado actual de dichos Expedientes.

4.- Informe del Servicio de Inspección, acerca de las obras a las que se hace expresa mención en el escrito de queja, y sobre si por su entidad, en relación con el Proyecto original del edificio son o no obras mayores y, por tanto, requerirían la previa presentación de Proyecto Técnico para su autorización.

2.- En fecha 29-04-2009 recibimos Informe y documentación remitidos por la Policía Local. En su informe, la Policía Local nos hacía constar :

“Que los policías abajo firmantes en relación a Expte. DI-336/2009-10 dimanante de El Justicia de Aragón, por una queja presentada ante esta Institución y motivada por las diversas obras que se han realizado en la comunidad de c/ Bruselas 10-12 y C/ Puerta Sancho 7 se informa :

Que una vez personados en la comunidad se intenta contactar con el presidente Don G.... M.... B... con domicilio en calle Bruselas 10 3º A, no encontrándose en casa y al no poder localizarlo se entrevistan con Doña [X] con domicilio en calle Bruselas 12 1º A, conocida de esta Policía Local, como se aprecia de los antiguos expedientes que se adjuntan.

Que al informarle sobre el hecho de nuestra visita en la comunidad nos hace pasar al interior de su vivienda para manifestar sobre una antigua denuncia que la comunidad le realizó por la instalación de un tejadillo en su terraza interior, para así evitar la suciedad que le caía de los pisos superiores e igualmente comunica que ella ha realizado varias denuncias verbales al resto de vecinos por la realización de obras consistentes en ampliaciones de cocinas y cerramientos de terrazas.

Que al proceder a inspeccionar las viviendas donde supuestamente se habían realizado obras los vecinos manifiestan de forma unánime que todo esto viene motivado por Doña [X] por los problemas de convivencia con ella desde hace años y que aumentaron al darle la razón el Juzgado Contencioso Administrativo sobre el tejadillo.

Que contactados telefónicamente con el Administrador Don A... G.... L... en el teléfono 9763....., para solicitar información sobre la licencia de las obras realizadas en las puertas cortafuegos que dan acceso a la azotea, ya que es otro punto reflejado en la queja, nos manifiesta que esta denuncia pudiera provenir de Doña [X], ya que suele tener problemas de convivencia con los vecinos y con él mismo, por la multitud de denuncias hacia su persona en la labor como administrador en el Colegio de Administradores, así como la deuda que esta persona mantiene con la comunidad por la cantidad de 658'18 euros, motivo por el cual la Comunidad va a interponer denuncia en el Juzgado, según acta de reunión de vecinos. Igualmente se informa que el próximo día 15 a las 8 horas se personara en dependencias de esta Policía el administrador arriba citado para informar in situ de la situación actual que sufre la Comunidad en cuestión.

Que tras realizar una inspección visual en los inmuebles arriba citados

se puede concluir que las obras que se aprecian visualmente en las viviendas de C/ Bruselas 10-12 y C/ Puerta Sancho 7, son las siguientes :

+ Cerramientos en terrazas exteriores :

- Avd. Puerta Sancho nº 7 3º D: E.... M.... M....i, con D.N.I. 17.....Q
- Avd. Puerta Sancho nº 7 1º A: J... L.... L....
- Avd. Puerta Sancho nº 7 3º A: E. C.... C...., con D.N.I. 17.....F
- Avd. Puerta Sancho nº 7 2º B: F.... L.... C...., con D.N.I. 17.....F
- Avd. Puerta Sancho nº 7 3º B: P.... G.... R...., con D.N.I. 16.....G
- Avd. Puerta Sancho nº 7 4º B: L.... T..... G....., con D.N.I. 17.....B
- Avd. Puerta Sancho nº 7 5º B: J.... R.... L....
- C/ Bruselas nº 10 4º B: S..... P..... M....., con D.N.I. 17.....H
- C/ Bruselas nº 10 5º B: F..... M..... V....., con D.N.I. 16.....P
- C/ Bruselas nº 10 1º A: Doña M.... P.... M....., con D.N.I. 73.....J
- C/ Bruselas nº 10 2º A: Don J.... I.... Q.... L....., con D.N.I. 17.....P
- C/ Bruselas nº 10 3º A: G..... M..... B....., con D.N.I. 17.....M
- C/ Bruselas nº 10 4º A: A.... G.... C...., con D.N.I. 17.....N
- C/ Bruselas nº 10 5º A: R.... G.... C....., con D.N.I. 29.....L
- C/ Bruselas nº 12 3º B: J.... S.... G....., con D.N.I. 17.....G
- C/ Bruselas nº 12 1º A: Doña E.... R.... S....., con D.N.I. 17.....D
- C/ Bruselas nº 12 4º A: F.... J.... C.... V....., con D.N.I. 17.....X
- C/ Bruselas nº 12 5º A: C.... F....., con D.N.I. 73.....D

+ Obras de ampliación de cocina:

- C/ Bruselas nº 10 1º B: Doña E.... B.... G..., con D.N.I. 17.....X
- C/ Bruselas nº 10 1º A: Doña M.... P.... M....., con D.N.I. 73.....J

Los siguientes domicilios, supuestamente, también han realizado la ampliación de cocina por las manifestaciones de otros vecinos, ya que no se ha podido comprobar visualmente :

- C/ Bruselas nº 10 3º A: G.... M.... B....., con D.N.I. 17.....M
- C/ Bruselas nº 10 4º A: A.... G.... C....., con D.N.I. 17.....N
- C/ Bruselas nº 10 5º A: R.... G.... C....., con D.N.I. 29.....L

+ Obras de cambio de puertas cortafuegos que dan acceso a la azotea en la comunidad de c/ Bruselas 10-12 y Puerta Sancho 7, con licencia de obra menor, siendo supuestamente necesaria licencia de obra mayor. (Se adjunta copia de licencia solicitada).

Que todas estas obras mencionadas fueron realizadas años atrás, según manifiestan los propietarios, si bien en la actualidad no se está ejecutando ninguna obra de estas características. ...”

En referencia a las distintas fotografías que se recogen en el Informe remitido, la Policía Local incluye los siguientes comentarios :

1.- *“Fotografías correspondientes a puertas cortafuegos en la azotea de la comunidad de Bruselas 10 y Bruselas 12. Se puede observar como supuestamente han modificado fondo y altura del hueco por la marca del estucado. Se aporta parte del informe de El Justicia de Aragón, facilitado por Doña [X], en el que hace referencia a que dicha obra necesita licencia de obra mayor según informe del Servicio de Inspección de Urbanismo. Se adjunta la licencia de obra MENOR que en su día se solicitó por el administrador de la comunidad de Bruselas 10-12, para cambiar las puertas cortafuegos.”*

2.- *“Fotografía correspondiente a la comunidad de Puerta Sancho 7, se puede observar como en el 3º D se han realizado obras de cerramiento.”*

3.- *“Fotografía correspondiente a la comunidad de Puerta Sancho 7, se puede observar como en el 1º A y en el 3º A, se han realizado obras de cerramiento.”*

4.- *“Fotografía correspondiente a la comunidad de Puerta Sancho 7, se puede observar como en el 2ºB, 3ºB, 4ºB y 5ºB se han realizado obras de cerramiento, así como aires acondicionados.”*

5.- *“Fotografías correspondientes a la comunidad de Bruselas 12 letras B. Se puede observar como en el tercero B han realizado un cerramiento.”*

6.- *“Fotografías correspondientes a la comunidad de Bruselas 12 letras A. Se puede observar como en el 1º, 4º y 5º han realizado un cerramiento.”*

7.- *“Fotografías correspondientes a la comunidad de Bruselas 10 letras B. Se puede observar como en el 4º y 5º han realizado un cerramiento.”*

8.- *“Fotografías correspondientes a la comunidad de Bruselas 10 letras A. Se puede observar como en las cinco alturas han realizado cerramientos.”*

9.- *“Fotografía del tejadillo de la terraza interior perteneciente a calle Bruselas 12 1º A, propietaria Doña [X], quien nos aporta documentación de sentencias del Contencioso-Administrativo, ya que fue denunciada por la comunidad para que demoliese dicho tejadillo. En el procedimiento 311/2006 y sentencia nº 221/2006 tras recurrirlo al Contencioso-Administrativo, finalmente fue rebajada la multa económica y absuelta de la demolición.”*

10.- *“Fotografías correspondientes a las galerías de las cocinas del patio interior de Bruselas 12 letra A. Se puede observar como en ninguna de las cocinas se han realizado obra de ampliación.”*

11.- *“Fotografía correspondiente a Bruselas 10 letra A. Cocina ampliada utilizando parte de la galería, Bruselas 10 1º A perteneciente a Doña M.... P.... M....., supuestamente esta misma obra ha sido realizada en el 3º, 4º y 5º de la misma letra, no pudiendo comprobarlo ya que sólo se encuentra en el domicilio el propietario del 4º A, Don A.... G.... C.... con D.N.I. 17.....N, y no nos permite la entrada a su domicilio.”*

12.- *“Fotografía correspondiente a Bruselas 10 2º A, propietario Don J... I.... Q.... con D.N.I. 17.....P, cocina sin ampliar, se han fotografiado las paredes que hay que demoler para poder realizar la ampliación.”*

13.- *“Fotografía correspondiente a Bruselas 10 letra B. Cocina ampliada utilizando parte de la terraza interior en Bruselas 10 1º B, propietario Doña E.... B.... G..., con D.N.I. 17.....X, número de teléfono 661..... Manifiesta que la ampliación se realizó hace 3 años, y presenta una licencia de obra menor con fecha 09/02/06 y expediente número 41105/06. Se comprueba desde la terraza interior que los pisos superiores no tiene esta reforma de ampliación en la cocina.”*

14.- *“Fotografía correspondiente a Bruselas 10 letra B. Cocina original sin ampliar en Bruselas 10 2º B, propietario I.... M.... G.....”*

Y entre la documentación que Policía Local adjunta a su informe consta un Informe de fecha 23-06-2005, mediante el que el administrador de la comunidad de propietarios de la C/ Bruselas 10-12 denunciaba el techo realizado en galería propiedad de la comunidad pero de uso y disfrute de la Sra. [X].

3.- Mediante escritos de fecha 28-05-2009 (R.S. nº 5376, de 2-06-2009) y de 2-07-2009 (R.S. nº 6823, de 6-07-2009) se hicieron sucesivos recordatorios al Ayuntamiento de nuestra solicitud de los restantes informes inicialmente dirigida a dicha Administración Local.

4.- En fecha 14-07-2009 tuvo entrada en registro de esta Institución Informe y documentación remitidos por Gerencia de Urbanismo.

4.1.- En Informe del Servicio de Inspección, fechado en 30-03-2009, se ponía de manifiesto :

“En correspondencia con lo solicitado por la Oficina de “El Justicia de Aragón”, en su informe de fecha 13 de marzo de 2009, su referencia DI-336/2009-10, ponemos de manifiesto que resulta imposible manifestarse

en cuanto a la petición hecha de, si las obras realizadas se consideran obras mayores o no y si requerirán la previa presentación de Proyecto Técnico.

El contenido de la queja, habla de distintas infracciones, sin concretar ninguna de ellas; habla de cerramiento de galerías, para lo cual evidentemente y conforme a la modificación aislada número 44, del vigente Plan General de Ordenación Urbana, que modifica el art. 2.5.4 "Modificaciones de Fachadas", deberá presentarse Proyecto Unitario de Fachada. Habla igualmente de "... armarios en fachada, aires acondicionados, chimeneas, tendedores, entre otras muchas cosa...", todas estas obras pudieran resultar legalizables y en algunos casos mediante obra menor. Sin embargo para poder emitir un dictamen conforme a la petición formulada, resulta necesario el conocer y detallar la infracción que se denuncia.

En otro orden de cuestiones y consultado el SEA (Seguimiento Informático de Expedientes Administrativos), podemos concretar que por el Servicio de Disciplina Urbanística, se tramitaron diferentes expedientes con los siguientes datos:

- Exp. 722.963/05.."Cerramiento de Galería en c/ Bruselas, 12.*
- Exp. 879.720/05.."Cerramiento de Galería en c/ Bruselas. 12, 1º A*
- Exp. 203.461/06.."Infracciones Domicilio en c/ Bruselas, 12.*

Los expedientes relacionados anteriormente, se encuentran archivados."

4.2.- El emitido por el Servicio de Licencias urbanísticas, Unidad Jurídica de Proyectos de edificación, de fecha 13-04-2009, informaba :

"En relación con lo solicitado por el Justicia de Aragón (DI-336/2009-10) y en lo que es competencia de este Servicio de Licencias Urbanísticas, está Unidad Jurídica informa lo siguiente:

Una vez consultado el Sistema Informático de Control de Expedientes de la Gerencia Municipal de Urbanismo no consta, a fecha de hoy, solicitud alguna de licencia urbanística para realización de obra mayor en la C/. Bruselas núms. 10 y 12 y Puerta de Sancho nº 7.

Respecto de la existencia o no de solicitud de licencia de obra menor, deberá informar la Unidad de Información y Atención al ciudadano."

4.3.- Y desde el Servicio de Información y Atención al ciudadano, en informe de fecha 16-04-2009, se hacía constar :

"A fin de cumplimentar lo solicitado, se informa de las licencias de obra menor localizadas en el programa de Seguimiento de expedientes del Ayuntamiento de Zaragoza en C/ Bruselas 10 y 12, y Pta. de Sancho 7, emplazamientos a los que hace referencia el requerimiento del Justicia de Aragón:

Nº	TITULAR/	EMPLAZAMIENTO	PRES.	DESCRIPCION
41105/06	E.... B.... G....	BRUSELAS 10, 1º B	2.464 €	CAMBIO AZULEJOS COCINA.
41107/06	E.... B.... G....	BRUSELAS 10, 1º B	900	SUST.PUERTA COCINA,INST.ELEC..PUERTA
45121/06	COM. P.....	BRUSELAS 12	540 €	ALUM TELA ASFALTICA EN TERRAZA
40872/06	M. L.... D.... P...	P.SANCHO 7, 1º B	1.080 €	CAMBIO VENTANA Y SUELO Y PUERTA COCINA
45622/06	A.... R.... A....	P.SANCHO 7, 1º D	3.370 €	ALICAT.BAÑO Y CAMBIO VENTANAS ALUMINIO
45993/06	J.... M.... G....	P.SANCHO 7, 4º A	2.404 €	REFORMA COCINA Y BAÑO
46374/06	S..... A..... G.....	P.SANCHO 7, 5º A	984 €	ALICATADO. EMBALDOSADO Y SANITARIOS BAÑO

Indicar que todas están concedidas, excepto la licencia nº 45121/06, a nombre de la Comunidad de Propietarios de Bruselas 12, debido a que se le requirió para aportar fotografías (de la terraza donde se iba a colocar tela asfáltica por filtraciones), pero no las aportó en plazo, por lo que se le tuvo por desistido de su solicitud.

La documentación que se requiere para estas licencias es:

- .- Instancia con datos personales de identificación y dirección.*
- .- Etiqueta identificativa o fotocopia del DNI.*
- .- Acreditación de rep.particular, profesional o legal.*
- .- Situación de la obra a realizar (dirección de la misma).*
- .- Copia de la autoliquidación (tasa ord.fiscal 13, mod.131).*
- .- Memoria incluyendo plano/croquis de la zona de actuación.*
- .- Presupuesto detallado por partidas (materiales y mano de obra).*
- .- Fotografía, en caso de exteriores.*

Se adjuntan fotocopias de las licencias concedidas, así como del acuerdo de desistimiento de la obra menor 45121/06.”

4.4.- Finalmente el Servicio de Disciplina Urbanística, en informe fechado en 9-06-2009, ponía de manifiesto :

En relación a lo solicitado por El Justicia de Aragón en la reclamación formulada en el expediente DI-336/2009-10, sobre denuncia obras en c/Bruselas y Puerta Sancho, se informa que se localizan los siguientes expedientes de este Servicio en los que se han realizado actuaciones por denuncia de obras:

EXP.- 722963/2005. y 722963/2005

Consejo de Gerencia de 18/10/05: Se inicia procedimiento de restablecimiento del orden urbanístico infringido en relación con el acto de cerramiento en patio de luces incumplimiento el artículo 2.3.10 y 2.8.12 del PGOU, en C/. Bruselas 12, realizado por Dª [X].

Consejo de Gerencia de 22/12/05: Se requiere a Dª [X] para que en el plazo de un mes proceda a la demolición de cerramiento en patio de luces antedicho.

EXP.- 1019036/2005:

Consejo de Gerencia de 25/10/05: Se incoa expediente sancionador contra D^a [X] por comisión de infracción urbanística grave consistente en cerramiento en patio de luces en C/. Bruselas 12, 1º A.

Consejo de Gerencia de 17/01/06: Se impone a D^a [X] una multa de 3.005,07 € por la infracción antedicha.

EXP.- 161108/2006:

Consejo de Gerencia de 25/04/06: Se inicia procedimiento para la ejecución subsidiaria de la demolición del cerramiento en patio de luces de C/. Bruselas 12, 1º A, llevado a cabo por D^a[X].

Consejo de Gerencia de 30/01/07: Se finaliza el procedimiento iniciado por sentencia firme desfavorable a los intereses municipales, dictada por el Juzgado Contencioso-Administrativo nº 4, en procedimiento abreviado 331/06-AC, declarando la caducidad de procedimiento.

EXP.- 203461/2006:

23/02/06: D^a[X] denuncia a diversos vecinos por tendedores y toldos.

02/03/06: Desde este Servicio y de conformidad con el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora de la Comunidad Autónoma de Aragón, en su artículo 5.2.d) se exige a la denunciante la aclaración de su denuncia: fecha de la comisión e identificación de los presuntos responsables.

El Servicio de Inspección, con fecha 10 de octubre de 2006, emite informe indicando que la mayoría de las infracciones objeto de esta denuncia se tramitan en otros expediente, limitándose en este expediente al cerramiento en patio de luces del piso 1º A, es decir, al que ya fue objeto en el expediente 1019036/2005.

En consecuencia con fecha 24/10/06 la Unidad Jurídica de Control de Obras remite a la denunciante un informe en que se hace constar que no procede la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni la iniciación de un procedimiento sancionador, por lo que se procede a su archivo.

EXP.- 609948/2006:

08/05/06: D^a[X] denuncia ampliación de puertas de azotea.

El Servicio de Inspección informa que la ampliación de las puertas de la azotea realizadas necesitan licencia de obra mayor. Se solicita a D^a [X] la

aclaración de su denuncia, solicitándole, entre otros extremos, la fecha de comisión de las obras, de conformidad con el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora de la Comunidad de Aragón, art. 5.2.b).

26/10/06 y 30/10/06: Tienen lugar a horas distintas, de conformidad con lo preceptuado en la Ley 30/92, de 26 de noviembre, sendos intentos de notificación por parte del repartidor municipal, que dejó aviso a la interesada. Ello no obstante, D^a [X] no pasó a recoger la notificación por estas dependencias.

21/12/2006: Se pasa a la Policía Local para aportar datos de los responsables.

12/01/2007: El expediente vuelve informado de la Policía Local, añadiendo a los datos de los responsables la referencia a las licencias de obras menores que en su día solicitaron y les fueron concedidas para realizar las obras.

29/05/06.: Este expediente se relaciona con una solicitud del Justicia de Aragón, tramitada en expediente 1336940/07, desde el Servicio de Asuntos Jurídicos, encontrándose en la actualidad archivado.

EXP.- 203906/2005:

Doña M..... P..... M.... denuncia a Don F.... F.... y L.... E.... A.... por instalación de aparato de aire acondicionado en Puerta de Sancho, 7, escalera 3, 2º A. Con fecha 31 de marzo de 2005 se impone sanción de 150,25 euros. El expediente de restablecimiento del orden urbanístico se tramita con el nº. 913122/2004.

EXP.- 407413/2006:

07/04/06. Doña L.... E.... A..... M.... denuncia a Doña M.... P.... y Don A.... S.... por cerramiento acristalado de la terraza como consecuencia de ampliación de la cocina en la vivienda de c/Bruselas, nº 10, 1ºA. El Servicio de Inspección con fecha 21 de septiembre de 2006 informa que la galería cerrada denunciada es una obra que fue realizada hace más de siete años. Con fecha 2 de octubre de 2006 se informa a la denunciante que no procede la adopción de medidas de protección de la legalidad.

EXP.- 674211/2009:

Con fecha 5 de junio de 2009 se ha iniciado este expediente, en el que se ha solicitado a la Policía Local que se informe sobre las obras realizadas en diversos emplazamientos de c/Puerta Sancho y c/Bruselas.”

CUARTO.- En el Expediente DI-825/2006-10, con fecha 27 de Septiembre de 2006 (R.S. nº 9391, de 3-10-2006) se formuló la siguiente SUGERENCIA FORMAL al AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA :

“1.- Que, dando cumplimiento a la obligación de impulso de oficio del procedimiento administrativo, y de resolución expresa, conforme a lo establecido en arts. 74 y 42, respectivamente, de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, adopte las medidas precisas para que por el Servicio de Inspección se emita el Informe que le fue solicitado en fecha 1-06-2006, en Expte. 609.948/2006, por el Servicio de Disciplina Urbanística, y a la vista del mismo, previa instrucción por éste último, se resuelva lo procedente, en cuanto a la existencia o no de las infracciones denunciadas, y las medidas sancionadoras y de restauración del orden urbanístico pertinentes, en su caso, notificando a los interesados, y también a la denunciante la resolución adoptada, con ofrecimiento de los recursos procedentes.

2.- Que los requerimientos de datos efectuados a eventuales denunciante particulares de presuntas infracciones, al amparo de lo previsto en art. 5.2.d) del Decreto 28/2001, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó el Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora, eviten la inclusión de datos que ya consten en la denuncia escrita presentada, para evitar que dicho requerimiento sea apreciado por el denunciante como una maniobra dilatoria, o de reticencia a la incoación del preceptivo expediente.

3.- Reiteramos la sugerencia ya hecha en precedentes resoluciones de esta Institución (Exptes. 1174/2004 y 1294/2004; recogidas en Informe Anual 2005), acerca de la conveniencia de abordar un estudio de las normas actualmente vigentes en el municipio (en Normas Urbanísticas del Plan General, y en las Ordenanzas de Edificación, fundamentalmente), a fin de mejorar, en lo posible, la regulación de las obras e instalaciones que pueden realizarse en los patios interiores de los edificios, y las condiciones a las que deben someterse, para configurar un marco jurídico administrativo de la máxima seguridad, tanto a los efectos de tramitación y concesión, si procede, de las licencias, como, en su caso, de resolución de denuncias..”

QUINTO.- En respuesta a dicha SUGERENCIA, en fecha 15-12-2006 recibimos comunicación del AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, en la que se nos decía :

“El Consejo de Gerencia, en sesión celebrada el 12 de diciembre de 2006, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- ACEPTAR la Sugerencia del Justicia, formulada en

procedimiento de queja DI nº 825/2006-10 ante este Ayuntamiento, relativa a cubierta de patio de luces en calle Bruselas nº 12.

SEGUNDO.- Respecto a los puntos 1 y 2 sugeridos por el Justicia de Aragón, dése traslado al Servicio de Disciplina Urbanística, adjuntándose copia del presente acuerdo, a fin de que se resuelva lo procedente en el expediente nº 609948/2006 en cuanto a la existencia o no de las infracciones denunciadas y las medidas sancionadoras y de restauración del orden urbanístico pertinentes, en su caso, notificando a los interesados y también a la denunciante la resolución adoptada, con ofrecimiento de los recursos procedentes; asimismo dése traslado al citado Servicio de que los requerimientos de datos efectuados a eventuales denunciante particulares de presuntas infracciones, al amparo de lo previsto en artº 5.2 d) del Decreto 28/2001, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó el Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora, eviten la inclusión de datos que ya consten en la denuncia escrita presentada, para evitar que dicho requerimiento sea apreciado por el denunciante como una maniobra dilatoria, o de reticencia a la incoación del preceptivo expediente.

TERCERO.- Respecto al Punto 3 de la Sugerencia formulada, informar al Justicia de Aragón que en el PGOU, Sección Segunda, arts. 2.3.8 a 2.3.13 se encuentran regulados los Patios, en concreto en el artº 2.3.12.4 se concreta que "Los patios no podrán cubrirse".

CUARTO.- Se adjunta copia de la sentencia firme y desfavorable a los intereses municipales, dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 4 en Procedimiento Abreviado nº 311/06-AC, instado por DÑA. [X] contra el acuerdo adoptado por el Consejo de la Gerencia de Urbanismo de fecha 22 de diciembre de 2005 por el que se acordó requerir a DÑA. [X] para que en el plazo de un mes proceda a la demolición de cerramiento en patio de luces por incumplimiento de los arts. 2.3.10 y 2.8.12 del Plan general de Ordenación Urbana en calle Bruselas nº 12 1º A.

QUINTO.- Comunicar al Justicia de Aragón la resolución adoptada.

SEXTO.- Dar traslado a Servicios Jurídicos. "

Considerando, por consiguiente, aceptada la SUGERENCIA y finalizada la intervención de esta Institución se procedió, en consecuencia, al archivo del expediente.

SEXTO.- La interesada, tras un primer escrito presentado a esta Institución, en fecha 2-02-2007, denunciando que Urbanismo no comprobaba las obras por ella denunciadas, a lo largo del presente año, presentó escritos al AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, dirigidos al Concejal de Urbanismo, en fecha 20-03-2007, solicitando la comprobación de las infracciones por ella denunciadas, y la devolución a la misma de la sanción de 3.005,07 Euros que a ella se le había impuesto y que, por Sentencia de 20-02-2007, del Juzgado nº 2 de lo Contencioso-Administrativo de Zaragoza, debía anularse en parte, quedando reducida a 250 Euros.

En otras visitas y llamadas realizadas a esta Institución, ha expresado su malestar por la inactividad municipal en relación con sus denuncias, a diferencia de lo actuado contra la misma en su día.

SEPTIMO .- Como quiera que el Acuerdo de Gerencia de Urbanismo de 12-12-2006, aceptaba la SUGERENCIA formulada en lo relativo a la resolución del Expediente 609.948/2006, incoado en relación con la existencia o no de las infracciones denunciadas, y la adopción de las medidas sancionadoras y de restauración del orden infringido, debiendo notificar a los interesados , y también a la denunciante, la resolución adoptada, con ofrecimiento de los recursos procedentes, con fecha 14-11-2007 se acordó la apertura de expediente de oficio, para recabar información del Ayuntamiento de Zaragoza, y de su Servicio de Disciplina Urbanística, sobre las actuaciones realizadas y resolución adoptada en el Expediente 609.948/2006, así como respecto a la devolución de la sanción anulada.

OCTAVO.- Y realizada la instrucción del expediente, con referencia DI-1668/2007, en base a las consideraciones que se recogen en la resolución correspondiente, finalmente se formuló la siguiente SUGERENCIA formal al Ayuntamiento de Zaragoza :

“1.- Adopte las medidas que se consideren más adecuadas en orden a garantizar que las actuaciones de los servicios municipales respondan, efectiva y eficazmente, a los acuerdos adoptados en sus órganos de decisión, sean éstos colegiados o unipersonales, en relación con resoluciones adoptadas respecto a otras Instituciones, como en el caso que nos ocupa, la adoptada en su día por este Justiciazgo, en Expediente DI-825/2006-10.

Y en consecuencia con ello, en relación con el archivo del expediente 609.948/2006, a la vista de la infracción constatada por el Servicio de Inspección, y atendiendo a la identificación de sus presuntos responsables y a la fecha de ejecución de las obras, resultado de las actuaciones practicadas por la Policía Local, en relación con su eventual prescripción, de la entidad de tales obras y de su posibilidad o no de legalización, se resuelva, si fuera procedente, la incoación de nuevo expediente.

2.- En relación con la instrucción y resolución de Expedientes incoados en virtud de denuncia por infracciones urbanísticas, se impulse de oficio el procedimiento administrativo, cuando mediante las propias actuaciones de los servicios municipales pueda recabarse la información o datos requeridos a los denunciantes, si éstos, por las razones que fuera, no los aportasen en el plazo dado al efecto.

3.- *En caso de no haberse realizado, al recibo de la presente resolución, el reintegro a la sancionada, de la diferencia entre la sanción impuesta (3.005'07 Euros) y la considerada procedente (250 Euros) en Sentencia dictada por el Juzgado nº 2 de lo Contencioso-Administrativo de Zaragoza (en Procedimiento Abreviado 311/06-AC), se adopten las medidas procedentes para su abono aquélla.”*

NOVENO.- A dicha SUGERENCIA nos respondió ese Ayuntamiento, mediante Resolución del Consejero de dicha Área, de fecha 27-11-2008, que decía :

“PRIMERO.- Aceptar la sugerencia forma! planteada por el Justicia de Aragón en fecha 8 de octubre de 2008 (DI-1668/2007-10) y, en este sentido, remitirle copia del informe emitido con fecha 24 de noviembre de 2008 por parte del Servicio de Disciplina Urbanística.

Asimismo, informarle que, en ejecución de la sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2, en procedimiento abreviado nº 157/2006 se procedió por parte de la Unidad de ingresos urbanísticos a la devolución en el mes de abril de 2007 de la cantidad de 2.917,26 euros, obtenida deduciendo a la cantidad de 3.005,07 euros, el importe de 250 euros impuesto como sanción y añadiendo la cantidad de 162,19 euros en concepto de intereses de demora. Dicha devolución se efectuó mediante liquidación de regularización identificada como LR-8-07, recibo nº 484-4.

SEGUNDO.- Notificar la presente resolución a! Justicia de Aragón.

TERCERO.- Dar traslado de la presente resolución a! Servicio de Disciplina Urbanística para su conocimiento y efectos.

CUARTO.- Dar traslado de la presente resolución al Servicio de Asuntos Generales de la Secretaria General.”

Y nos adjuntaba copia del Informe de 24 de noviembre de 2008, del Servicio de Disciplina Urbanística :

“En relación a lo solicitado por El .Justicia de Aragón en la reclamación formulada en el expediente DI-1668/2007-10, sobre denuncia puertas en azotea en c/ Bruselas, 12, se informa lo siguiente:

De la consulta del expediente 609948/2006 se desprende que dado el carácter leve de la infracción, el instituto de la prescripción impide el ejercicio de acciones transcurrido un año. La petición de los datos de la denuncia se realiza de conformidad con lo establecido en el artículo 5.2. d) del Decreto 28/2001, de 30 de enero, del Gobierno del Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora de la Comunidad Autónoma de Aragón y artículo 71. 1 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13de enero.”

Considerando finalizada la intervención de esta Institución se acordó el archivo del expediente, lo que se le comunicó oportunamente a la presentadora de la queja, que ahora nuevamente se ha dirigido a esta Institución.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- A la vista de la información facilitada por la Policía local, y por los distintos Servicios municipales requeridos al efecto, constatamos que el número de actuaciones realizadas por varios propietarios de la comunidad de Puerta Sancho 7 y Bruselas 10 y 12, y las amparadas por la preceptiva licencia no guarda la correlativa correspondencia, lo que pone de manifiesto una irregular práctica de un cierto número de aquéllos, a lo largo de varios años, de ejecución de obras sin licencia, sin entrar a valorar la distinta entidad de las mismas y la suficiencia o no de las licencias de obras menores cuando las han solicitado, y si las obras ejecutadas fueron o no aquellas para las que se había pedido licencia.

Y a la vista de los antecedentes relatados no podemos dejar de constatar que, de todas las actuaciones realizadas sin licencia, sólo hay constancia de una denunciada por el administrador de la comunidad, la realizada por la presentadora de la queja, quien finalmente, tras ser sometida a las actuaciones disciplinarias y de restauración de la legalidad que por los Servicios municipales se estimaron procedentes, finalmente obtuvo resolución de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa favorable a sus intereses. Y las otras dos denuncias a las que se hace mención en informes recibidos, y que dieron lugar a los Exptes. 203906/2005 y 407413/2006, parecen responder a una reciprocidad, al ser dos propietarios de la finca los denunciados entre sí.

Esta Institución desconoce, y en todo caso queda fuera de nuestro ámbito de competencias, si las actuaciones y modificaciones realizadas por los restantes propietarios de la comunidad estuvieron o no aprobadas por el preceptivo acuerdo comunitario cuando éste era legalmente exigible, conforme a la legislación de propiedad horizontal, pero desde luego en lo que se refiere a la obligación que a los propietarios correspondía de solicitar las preceptivas licencias urbanísticas para la ejecución de las distintas actuaciones, el incumplimiento ha sido ampliamente generalizado. Y en este sentido, parece procedente que la Administración urbanística municipal se dirigiera formalmente a dicha Comunidad de Propietarios para recordarles las obligaciones legales en materia de licencias urbanísticas, para su observancia en lo sucesivo, y advertencia de las consecuencias que pudieran producirse en ejercicio de las competencias municipales en materia de disciplina urbanística y restablecimiento del orden jurídico urbanístico

infringido.

SEGUNDA.- Hay, sin duda, para esta Institución un problema de funcionamiento de la comunidad de propietarios, con una vertiente jurídico-privada que queda fuera de nuestro ámbito de competencias, pero también respecto a la Administración municipal, a la que sólo algunos de los propietarios solicitaron las oportunas licencias para las obras o modificaciones que pretendían realizar, y efectivamente realizaron, y a la que sólo se denuncian determinadas actuaciones, y no otras.

En todo caso, nuestra vigente legislación urbanística (art. 20 aptdo j, de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón) reconoce la acción pública, a cualquier ciudadano, para exigir la observancia de la legislación y el planeamiento reguladores de la actividad urbanística, y, en consecuencia, la Administración municipal viene obligada a proceder ante los casos de denuncias que se le presenten contra presuntas infracciones de dicha legislación o planeamiento. Y consideramos que el ciudadano que ejerce tal acción ante la Administración urbanística debe ser notificado de la resolución finalmente adoptada en relación con los hechos denunciados.

Pero la propia Administración municipal tiene reconocida competencia propia para proceder de oficio contra actuaciones que pueda comprobar y que considere incursas en presunta infracción.

TERCERA.- Procede recordar, como ya hicimos en nuestra resolución del Expte. DI-1668/2007, que, de conformidad con lo establecido en art. 74.1 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, el procedimiento debe impulsarse de oficio, y, una vez comprobados los hechos denunciados, su posible tipificación como infracción, y la identidad de sus presuntos responsables, por actuaciones del Servicio de Inspección, y de la Policía Local, no consideramos conforme a derecho el archivo de expedientes de denuncia por el mero hecho de que la persona denunciante no cumplimente datos que, o ya se han facilitado, o que pueden investigarse por la propia Administración. Y a los efectos de comprobación de hechos, asiste al Ayuntamiento el derecho a recabar, en su caso, autorización judicial para entrada en domicilio.

CUARTA.- Según resulta de la información facilitada por el Servicio de Disciplina Urbanística, con fecha 5 de junio de 2009 se inició expediente 674211/2009, solicitando informe a Policía local sobre las obras realizadas en diversos emplazamientos de C/ Puerta Sancho y C/ Bruselas. Consideramos que, a la vista del resultado de dichos informes, y en ejercicio de la antes citada obligación legal de impulso de oficio del procedimiento

corresponde a los Servicios municipales competentes, instruir los procedimientos a que haya lugar, y llegar a la formulación de la resolución que proceda respecto a cada una de las actuaciones comprobadas, con la práctica de las correspondientes notificaciones a los interesados.

Sin perjuicio del reconocimiento expreso que esta Institución hace a la Policía local por las actuaciones e informes emitidos en relación con el asunto planteado en queja, entendemos que, además de Policía local, debiera ser el Servicio de Inspección urbanística el que emitiera informe respecto a cada una de las obras o actuaciones realizadas sin licencia, para determinar, desde su más especializada cualificación urbanística, si las mismas son o no obras mayores o menores, legalizables o no.

En todo caso, sí creemos procedente hacer especial hincapié en la comprobación, en todas y cada una de las viviendas de dicha comunidad, de aquellas obras o actuaciones en el interior de las mismas, y en relación con el Proyecto originario del edificio, que hayan podido modificar elementos estructurales del mismo, afectando a muros de carga o redistribución de tabiques, y que pudieran afectar a la seguridad del edificio y, por ende, a la de sus habitantes.

Y al respecto, a la vista del informe del Servicio de Inspección, de fecha 30-03-2009, que manifiesta resultarle imposible manifestarse en cuanto a la petición de si las obras realizadas se consideran obras mayores o no, a los efectos de presentación de Proyecto Técnico, más allá de entrar en contradicción con informe emitido en su día (en fecha 21-09-2006), mediante el que informó al Servicio de Disciplina que *“Realizada visita de inspección al lugar de referencia, se comprueba que la ampliación de las puertas de la azotea realizadas necesitan Licencia de Obra Mayor”*, si se pone en relación con la conclusión finalmente adoptada por el Servicio de Disciplina (en Expte. 609948/2006), que consideraba leve la infracción cometida, y en consecuencia prescrita la misma, creemos aconsejan que por esa Administración municipal se aclare a qué Servicio corresponde determinar si las obras ejecutadas son mayores o menores, y si requieren o no Proyecto Técnico para obtener licencia, o para su legalización, en su caso.

QUINTA.- Esta Institución no puede dejar de hacer constar que, en las conclusiones a que deba llegar el Ayuntamiento en relación con cada una de las obras o actuaciones que no hayan estado amparadas por licencia, ha de quedar precisado el momento o fecha en que se ejecutaron las obras, a los efectos de la aplicabilidad o no de la prescripción de la infracción, como también el carácter de legalizable o no, conforme a la normativa urbanística y planeamiento de aplicación, de las actuaciones u obras realizadas.

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 **RECOMENDACION formal al AYUNTAMIENTO de ZARAGOZA para que :**

1.- A la vista del Informe de Policía Local que citamos en los antecedentes de esta resolución (de fecha 8-04-2009), y del resultado de los informes solicitados a Policía Local en Expediente iniciado en fecha 5 de junio de 2009 (con nº 674211/2009), así como del más específicamente cualificado informe urbanístico del Servicio de Inspección, y en ejercicio de la antes citada obligación legal de impulso de oficio, por los Servicios municipales competentes, se instruyan los procedimientos a que haya lugar, hasta la formulación de la resolución que se considere más ajustada a Derecho respecto a cada una de las actuaciones sin licencia comprobadas, con la práctica de las notificaciones y ofrecimiento de recursos que procedan a los interesados, y, entre éstos, a quien ha formulado denuncia de presuntas infracciones.

Consideramos procedente hacer especial hincapié en la comprobación, en todas y cada una de las viviendas de dicha comunidad, de aquellas obras o actuaciones en el interior de las mismas que, en relación con el Proyecto originario del edificio autorizado en su día, hayan podido modificar elementos estructurales del edificio, afectando a muros de carga o redistribución de tabiques, y que pudieran afectar a la seguridad del edificio y, por ende, a la de sus habitantes.

2.- Recomendamos igualmente, a la vista de la imposibilidad a que alude el Servicio de Inspección en su informe de fecha 30-03-2009, que por esa Administración municipal se adopte criterio expreso respecto a qué Servicio corresponde determinar si las obras ejecutadas son mayores o menores, y si requieren o no Proyecto Técnico para obtener licencia, o para su legalización, en su caso.

3.- Parece procedente también a esta Institución que la Administración urbanística municipal, a la vista de los antecedentes comprobados, se dirija formalmente a dicha Comunidad de Propietarios para recordarles las obligaciones legales en materia de licencias urbanísticas, para su observancia en lo sucesivo, con advertencia de las consecuencias que pudieran producirse en ejercicio de las competencias municipales en materia de disciplina urbanística y restablecimiento del orden jurídico urbanístico infringido.

4.- Y, por último, solicitamos se informe a esta Institución de las actuaciones realizadas por esa Administración en cumplimiento de esta resolución, si la misma es aceptada.

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

19 de mayo de 2010

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE