

Expte. **DI-277/2010-10**

**Ilmo. Sr. ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO DE TERUEL
PLAZA DE LA CATEDRAL, 1
44071 TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 23-02-2010 tuvo entrada queja individual

SEGUNDO.- En la misma se exponía :

“Que posee un terreno en Teruel, sito en polígono 45 parcela 7 en el paraje conocido como Vega en la Carretera de Cuenca, calificado como suelo rústico.

Este terreno es fruto de una herencia y pertenece a 4 hermanas, tiene escritura conjunta de aceptación de herencia, pero no tiene registrada la propiedad por separado.

De las 4 hermanas propietarias, 2 residen en Teruel y 2 en Zaragoza. Las dos hermanas que residen en Teruel, son las que disfrutan del terreno. Una de ellas se queda con la parte del terreno donde esta la vivienda que en su día construyeron los propietarios originales y la otra se construye una vivienda.

Las otras dos hermanas denuncian la construcción de esta vivienda, al considerar que esta ubicada en terreno rústico, también denunciaran posteriormente la construcción de un cochera.

El Ayuntamiento de Teruel, incoó el expediente 787/2007-GU, del que se adjunta una copia y del que no tienen ninguna resolución posterior.

Solicita que desde El Justicia de Aragón se revise la situación de este expediente para que la interesada tenga conocimiento de las actuaciones que se han realizado y que están pendientes de realizar respecto a este expediente.”

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

1.- Con fecha 3-03-2010 (R.S. nº 2165, de 8-03-2010) se solicitó información al AYUNTAMIENTO DE TERUEL, y en concreto :

1.- Informe municipal acerca de las actuaciones realizadas en

relación con el asunto a que se refiere la queja presentada, con expresa referencia a los siguientes aspectos :

a) Si las obras de construcción de Vivienda unifamiliar a las que se alude en queja, promovidas, al parecer, por Doña A.... F... G.... H.... y su esposo Don V... M.... M..., en Parcela 7 del Polígono 45 (Referencia Catastral 44900A045000070000UY9), en paraje Vega, Carretera de Cuenca, de ese municipio, y denunciadas a ese Ayuntamiento en fecha 22-08-2007, están o no amparadas por la preceptiva Licencia urbanística.

b) En caso de no estar amparadas por licencia urbanística, qué actuaciones se han realizado por ese Ayuntamiento en ejercicio de las competencias que le están atribuidas en materia de protección de la legalidad y de disciplina urbanística, en el Expediente incoado con referencia 787/2007-GU, sobre el que, al parecer, todavía no se ha dictado resolución alguna.

2.- Con fecha 9-04-2010 (R.S. nº 3627, de 13-04-2010) y, por segunda vez, con fecha 13-05-2010 (R.S. nº 4943, de 17-05-2010) se cursaron sucesivos recordatorios de la solicitud de información y documentación, al Ayuntamiento de Teruel, sin que hasta la fecha se nos haya dado respuesta alguna.

CUARTO.- De la documentación aportada al Expediente por la persona presentadora de queja resulta :

1.- Según resulta de lo expuesto en queja, y del Informe técnico municipal al que luego nos referiremos, con fecha 22 de agosto de 2007 tuvo entrada en el Ayuntamiento de Teruel, escrito en el que se exponía :

"PRIMERO.- Que por medio del presente escrito pongo en conocimiento del Ayuntamiento de Teruel la existencia de una construcción ilegal sita en el polígono 45, parcela 7 (Referencia Catastral 44900A045000070000UY9) sobre suelo rústico en paraje VEGA (Carretera de Cuenca).

SEGUNDO.- Que dicha construcción ha sido levantada por Dña. A..... F..... G.... H.... y su esposo D. V.... M.... M..., con domicilio en Teruel, C/Santo Domingo nº 2, 2º, sobre la cuarta parte indivisa que les corresponde en la herencia de nuestra madre Dña. S.... H.... G..., sin haber solicitado ni los permisos administrativos pertinentes ni obtenido autorización del resto de los copropietarios."

2.- En Expediente incoado con referencia número 787/2007-GU, se emitió Informe por la Técnico de Control Urbanístico, fechado en 11-09-2008, en el que, partiendo de lo antes expuesto, se ponía de manifiesto :

"..... El día 5 de septiembre de 2008 se realizó visita de inspección por el Polígono 45, Parcela 7, con el fin de analizar la situación real, se pudo

comprobar que en dicha existen dos edificaciones totalmente acabadas. Por ello se puede concluir que las obras ejecutadas son obras mayores.

El inmueble con referencia catastral 44900A045000070000UY se encuentra en una parcela que según el P.G.O.U. de Teruel se encuentra situada en suelo no urbanizable genérico.

Vivienda 1: se encuentra ubicada en la porción 1 de la parcela (mirar plano adjunto). Se trata de una vivienda unifamiliar de planta baja más una planta alzada y un anexo a la edificación de nueva construcción.

Dicha vivienda no dispone de licencia urbanística, constituyendo de esta manera infracción muy grave por realizarse las obras sin la preceptiva licencia y no pudiendo ser legalizables puesto que no cumple con la parcela mínima de 10.000 m² según el P.G.O.U., ya que se encuentra dentro de una parcela de 12.501 m² donde ya existe otra vivienda (vivienda 2) dando lugar a una parcelación ilegal en suelo no urbanizable genérico constituyendo núcleo de población.

La parcela en cuestión y según información proporcionada por Policía Local es propiedad de Dña. A... F... G.... H.....

Vivienda 2: se encuentra situada en la porción 3 de la parcela (ver plano adjunto). Se trata de una edificación de planta baja más dos alturas y de un pajar, sin poder determinar el año de construcción de los mismos.

Dicha edificación no dispone de licencia urbanística, constituyendo de esta manera infracción muy grave por realizarse sin la preceptiva licencia y no pudiendo ser legalizable puesto que no cumple con la parcela mínima de 10.000 m² según el P.G.O.U., ya que se encuentra dentro de una parcela de 12.501 m² donde ya existe otra vivienda (vivienda 1) dando lugar a una parcelación ilegal en suelo no urbanizable genérico constituyendo núcleo de población.

La parcela en cuestión y según información proporcionada por Policía Local es propiedad de Dña. J... L... G.... H.....

Se comprueba que en la documentación obrante en poder de la Gerencia Municipal de Urbanismo existe expediente de licencias n° 1233/2007-GU, en el que figura la solicitud de Dña. M... G.... H.... y Dña. C... G.... H.... para la parcelación en 4 porciones iguales de 3.125,25 m² cada una, correspondiente a la parcela 7 en el polígono 45. Según datos catastrales la parcela posee una superficie de suelo de 12.501 m². La parcela que se pretende segregar, según el Plan General de Ordenación Urbana, tiene clasificación de Suelo no Urbanizable Genérico. Se ha emitido el siguiente informe por los Servicios Técnicos Municipales, cuyo tenor literal es el siguiente:

"Para poder emitir el correspondiente informe deberá presentarse la siguiente documentación:

- Se deberá aportar documentación registral que acredite si la finca es de regadío o de secoano.

- Se deberá presentar documentación que justifique la ubicación, actividad, distribución, cotas y superficies, número de plantas y anexo fotográfico de todas las edificaciones que existen en la parcela, dado que en el plano presentado aparece ubicada una casa y un pajar. La parcela mínima para albergar una vivienda será de 10.000m², y el objeto de las fincas será su cultivo.

- Se deberá presentar anexo fotográfico del estado actual de la finca y de todo lo edificado en ella."

Según datos catastrales se describe el cultivo de las subparcelas en "viña secano y pastos", por lo que se puede suponer que es una finca de secano. Al tener una clasificación de suelo no Urbanizable Genérico, según el Plan General de Ordenación Urbana, la parcela mínima para edificar es según el punto 11.5:

"11.5.1.- 2.500 m² de regadío

11.5.2.- 5.000 m² de secano"

Según el artículo 23.c de la LUA con respecto a construcciones sujetas a licencia municipal de suelo no urbanizable genérico dice que:

"En los Municipios que cuenten con Plan General, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, conforme al concepto de éste establecido en el artículo 179, párrafo 2, de esta Ley. Salvo que el planeamiento prohíba este tipo de construcciones o establezca condiciones más severas, se exigirá que los edificios no rebasen los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como las parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado."

Por todo ello, al aplicarse el artículo 23.c por ser más restrictivo, y según datos catastrales al tener la parcela 7 una superficie de 12.501m² y en la actualidad existir 2 viviendas, no se puede parcelar en 4 porciones.

Se adjunta anexo fotográfico y plano de emplazamiento."

3.- Copia de dicho Informe fue remitido a la ahora presentadora de queja, mediante escrito de la Técnico de la Unidad de Control Urbanístico, de fecha 11-09-2008 (R.S. nº 5350, de 12-09-2008), en el que se comunicaba :

"Por el presente oficio le doy traslado del Informe emitido por los Servicios Técnicos de la Unidad de Control Urbanístico de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Teruel, de fecha 11 de septiembre de 2008, en el expediente de referencia, significándole que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 197 de la Ley 5/1999, de 25 de Marzo Urbanística , en caso de que se hubiera concluido una obra SIN LICENCIA o sin ajustarse a sus determinaciones, el Alcalde, dentro del plazo

de prescripción de la correspondiente Infracción Urbanística, a contar desde la total terminación de las obras , y, previa tramitación del expediente urbanístico, requerirá, en su caso, al interesado la legalización de las mismas en el plazo de dos meses, u ordenará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente. Todo ello sin perjuicio de las medidas disciplinarias que quepa adoptar, en las que podrían resultar responsables el promotor, el constructor y el técnico director de las obras.

De conformidad con lo dispuesto en el informe que ahora se le traslada, se ha comprobado , en visita de inspección efectuada, que en la Parcela N° 7 del Polígono 45, con referencia catastral: 44900A045000070000UY, Paraje "La Vega" existen realizadas en terreno clasificado, por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Teruel como SUELO NO URBANIZABLE GENERICO, las siguientes construcciones:

A) En la porción 1 de la parcela de referencia, según el plano que se adjunta, existe UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR (VIVIENDA 1), de planta baja más una planta alzada y un ANEXO a la edificación, de nueva construcción.

Dicha construcción NO cuenta con LICENCIA URBANISTICA y no es legalizable ya que de la información obtenida de los datos catastrales existentes en el expediente, resulta que la citada parcela donde están ubicadas las construcciones tiene una superficie de 12.501 m², en la que existe en la actualidad otra vivienda más, en los términos que se expondrán a continuación.

B) En la porción 3 de la parcela de referencia, según el plano que se adjunta, existe UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR (VIVIENDA 2), de planta baja más dos alturas y un pajar, sin poder determinar el año de construcción de los mismos.

Dicha construcción NO cuenta con LICENCIA URBANISTICA y no es legalizable, ya que de la información obtenida de los datos catastrales existentes en el expediente, resulta que la citada parcela donde están ubicadas las construcciones tiene una superficie de 12.501 m², en la que existe en la actualidad otra vivienda más, en los términos que se han expuesto en el apartado A).

De los archivos existentes en esta Gerencia municipal de Urbanismo, se tiene conocimiento de la existencia de un expediente administrativo, n° 1233/2007-GU, en el que se tramita la solicitud de D^a M.... G.... H.... y D^a C.... G.... H.... para la parcelación en 4 porciones iguales de 3,125,25 m² cada una, que se corresponde a la Parcela 7 del Polígono 45, constando con una superficie de suelo de 12,501 m².

Se da la circunstancia de que según el vigente Plan General de

Ordenación Urbana, las edificaciones existentes no serían legalizables al incumplir lo dispuesto en el artículo 23 c) de la Ley 5/1999 de 25 de Marzo, Urbanística, que establece que en dicha clase de suelo, podrá autorizarse, mediante licencia de obras y, en el caso concreto de Teruel, al no contar con P.G.O.0 adaptado u homologado a la Ley 5/1999, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 25 y de conformidad con el régimen establecido en el Plan General, siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como No urbanizable, edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, conforme al concepto de éste establecido en el artículo 179, párrafo, 2, de la Ley, exigiéndose además que los edificios (salvo que el plan prohíba estas construcciones o establezca condiciones más severas) no rebasen los 300m2 de superficie construída , así como que las parcelas tengan al menos 10.000 m2 de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas, o en su defecto, con plantación de arbolado.

Dichos hechos pueden ser constitutivos de Infracción Urbanística GRAVE, tipificada como tal en el artículo 204 b) de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística, que dispone que constituyen infracciones urbanísticas de dicha naturaleza la realización sin licencia de actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo de suficiente entidad, en contra de lo dispuesto en el Ordenamiento urbanístico, salvo cuando esté tipificada como Infracción MUY GRAVE, como podría tratarse en el caso que nos ocupa, en el caso de haberse realizado parcelaciones urbanísticas en Suelo Urbanizable no delimitado y en Suelo No Urbanizable cuando pudieran dar lugar a la constitución de un núcleo de población, a tenor de lo dipuesto en el artículo 205 a) de la Ley 5/1999.

Por el presente, se le otorga un plazo de DIEZ DÍAS NATURALES, a contar del siguiente al de recepción de la presente notificación, para que alegue lo que estime pertinente, con carácter previo a la adopción de la resolución que resulte procedente.”

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 TERUEL, al no dar respuesta alguna a las reiteradas solicitudes de ampliación de información dirigidas al mismo para instrucción y resolución 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.- A la vista de la información y documentación disponible en esta Institución, consideramos acreditada la vulneración de la obligación municipal de impulsar de oficio el procedimiento en el citado Expediente 787/2007-GU, de notificación a los interesados de las actuaciones practicadas y resoluciones adoptadas, en su caso, con ofrecimiento de los recursos procedentes, y, en suma, la inactividad municipal en el ejercicio de las competencias que le están atribuidas en materia de protección de la legalidad urbanística, y disciplina urbanística, con lo que ello supone en torno a la posible prescripción de las presuntas infracciones urbanísticas denunciadas y observadas por los propios servicios técnicos de control urbanístico municipal.

QUINTA.- Esta Institución, de acuerdo con el ámbito de competencias que le es propio, se limita al pronunciamiento sobre lo que consideramos ha sido una actuación irregular (más bien inactuación en el caso que nos ocupa) de la Administración municipal turolense en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, dejando, como no puede ser de otro modo, el conflicto jurídico privado hereditario entre hermanas a la resolución adoptada en su momento por la Jurisdicción civil ordinaria.

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 TERUEL**, 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 TERUEL** para que, en atención a las consideraciones expuestas, proceda a adoptar las medidas y resoluciones precisas para retomar la instrucción, tramitación y resolución del Expediente al que se ha hecho referencia (Expte. 787/2007-GU), en el punto en que quedaron paralizadas las actuaciones, y de acuerdo con lo establecido en el art. 74 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, se impulse de oficio el procedimiento hasta su resolución final, notificando las actuaciones practicadas a cuantos resulten interesados en el expediente, así como la resolución final adoptada, con ofrecimiento de los recursos procedentes, todo ello en el ejercicio de la irrenunciable competencia que le está atribuida a esa Administración municipal en materia de protección de la legalidad y disciplina urbanística.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me 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.

25 de junio de 2010

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE