

Expte. DI-524/2010-10

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

**22760 BAILO
HUESCA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 5-04-2010 se presentó queja de carácter colectivo.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía :

Somos y queremos poner una queja por la colocación de una casa prefabricada en un núcleo rural donde están totalmente prohibidas.

Se trata de la localidad de Arbués, que pertenece al municipio de BAILO donde nosotros vivimos y a pesar de que el ayuntamiento asegura que no tiene licencia, la vivienda ya está ocupada.

Adjuntamos fotografía donde se aprecia la barbaridad urbanística.

Arbués pertenece al ayuntamiento de Bailo, en pleno Parque Cultural de San Juan de la Peña y es también Paisaje Protegido.

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

1.- Con fecha 8-04-2010 (R.S. nº 3555, de 12-04-2010) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de BAILO sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Si la casa prefabricada a la que se alude en queja, emplazada en el núcleo de ARBUÉS, está autorizada 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.

3.- Copia compulsada de los Planos de Ordenación del Planeamiento urbanístico municipal vigente y de las normas de aplicación, del núcleo de ARBUÉS, y sobre Plano señalar el emplazamiento de la edificación a que se alude en queja.

2.- Con fecha 13-05-2010 (R.S. nº 4946, de 17-05-2009), y, por segunda vez, con fecha 24-06-2010 (R.S. nº 6490, de 28-06-2010) se dirigió recordatorio de la petición de información al citado Ayuntamiento, sin que hasta la fecha se haya dado respuesta alguna a esta Institución.

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 BAILO, 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.- 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, en materia de protección de la legalidad urbanística, para el supuesto de obras en curso de ejecución, en el art. 265, 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.”

Añade el art. 266, para el supuesto de obras ya ejecutadas :

“1. Si se hubiese concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, dentro del plazo de diez años, a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, letras a) o b), según

proceda.

2. Salvo prueba en contrario, se entenderá como fecha de finalización de las obras no amparadas por licencia u orden de ejecución la de comprobación de esa circunstancia por la Administración, sin perjuicio de la posibilidad de acreditar la terminación de las obras en fecha determinada a través de los medios establecidos en la legislación estatal sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Asimismo, mediante certificación de técnico competente podrá acreditarse que las obras se encontraban terminadas en el momento de la expedición del citado certificado, que deberá limitarse a constatar hechos, no teniendo valor de tal si se basa en meras estimaciones.

3. Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, sin limitación alguna de plazo, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.

4. El mero transcurso del plazo a que se refiere el apartado primero no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la transgresión del ordenamiento urbanístico, otras obras que las pequeñas reparaciones exigidas por razones de seguridad e higiene, y en ningún caso las de modernización, reforma o cambio de uso, ampliación, consolidación o, en general, las que pudieran dar lugar a un incremento del valor de expropiación, salvo aquellas necesarias para la adecuación a la legalidad urbanística vigente.

5. En los supuestos en que el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de la ejecución de las obras, se aplicará el más favorable a las obras realizadas.”

QUINTA .- 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.

Y, por tanto, en ejercicio de las competencias atribuidas a la Administración municipal, en materia de disciplina urbanística, procede igualmente la incoación de expediente sancionador por presunta infracción urbanística (leve o grave, según sean o no legalizables las obras ejecutadas), contra los responsables, debidamente identificados (promotor, constructor, y técnico director, en su caso) de las obras ejecutadas.

SEXTA.- Como medidas complementarias, el art. 279 de la repetida Ley 3/2009, establece :

“1. Con independencia de las sanciones personales, la Administración debe imponer las obligaciones de restaurar el orden urbanístico alterado, reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal e indemnizar los daños y perjuicios causados.

2. Cuando los daños fueren de difícil evaluación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) El coste teórico de la restitución y reposición.*
- b) El valor de los bienes dañados.*
- c) El coste del proyecto o actividad causante del daño.*
- d) El beneficio obtenido con la actividad infractora.*

3. Finalizado el plazo determinado por la Administración para que el interesado lleve a cabo las actuaciones de reposición de las cosas al estado anterior a la comisión de la infracción, si dichas actuaciones no se hubieren llevado a cabo, la Administración optará, en el plazo máximo de un mes, entre la ejecución subsidiaria, la imposición de multas coercitivas conforme al apartado siguiente o el otorgamiento de un nuevo plazo para la realización de las actuaciones precisas por el inculpado. El incumplimiento de este nuevo plazo se sancionará con la multa que corresponda a la infracción originaria, impuesta en cuantía no inferior a la mitad de la prevista en esta Ley, y a la apertura del período de un mes para que la Administración opte por conceder nuevo plazo de ejecución por el interesado, por la ejecución subsidiaria o por la imposición de multas coercitivas. Las sucesivas actuaciones de incumplimiento se resolverán con arreglo a esta misma norma.

4. Cuando la Administración opte por la imposición de multas coercitivas, entre la imposición de las sucesivas multas coercitivas deberá transcurrir el tiempo fijado en la propia resolución para cumplir lo ordenado. Las cuantías de la primera multa coercitiva será de hasta trescientos euros, de hasta seiscientos euros la segunda y de hasta mil doscientos euros las sucesivas. No obstante, cuando se trate de ejecutar resoluciones que impongan la obligación de realizar obras o actuaciones de reposición, la cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el veinticinco por ciento del importe estimado de las obras que hayan de ejecutarse. Podrán imponerse multas coercitivas hasta alcanzar el importe del coste estimado de las obras ordenadas. Los ingresos generados por el cobro de las multas coercitivas impuestas quedarán afectados a la cobertura de los gastos que genere

efectivamente la ejecución subsidiaria de las obras, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

5. Los que, como consecuencia de una infracción tipificada en esta Ley sufriesen daños o perjuicios podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento y la indemnización que correspondan.

6. En los supuestos de comisión de infracciones graves o muy graves, podrá imponerse accesoriamente la inhabilitación para asumir la condición de urbanizador por un tiempo no superior a cinco años.”

SEPTIMA.- No podemos dejar de recordar también que, conforme a lo establecido en art. 280 de la misma Ley :

“1. El plazo de prescripción para las infracciones leves será de un año; para las graves, de cuatro años, y para las muy graves, de diez años, de conformidad con lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común.

2. El plazo se computará desde la fecha en que se hubieran cometido los hechos o, si ésta fuere desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador. Se entenderá que no ha podido incoarse el procedimiento sancionador mientras no aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.”

OCTAVA.- Ante una eventual falta de actuación municipal, que supondría una vulneración de sus obligaciones como Administración urbanística competente, procede recordar a los presentadores de la queja, que la Ley antes citada (en art. 20 apartado j) reconoce a todos los ciudadanos “acción pública” para exigir, ante la Administración, pero también ante los Tribunales de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, la observancia de la legislación y del planeamiento reguladores de la actividad urbanística.

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 BAILO**, 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 **BAILO**, para que, en ejercicio de las competencias urbanísticas que le están reconocidas en nuestra Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón :

1.- Proceda de conformidad con lo establecido en artículos 265 o 266, según se trate de obras en ejecución o de obras terminadas, respecto de la vivienda a que se alude en la queja presentada, realizada en el núcleo de Arbués, presuntamente sin licencia urbanística municipal, y, en su caso, con presunta infracción del ordenamiento jurídico urbanístico y planeamiento de aplicación.

2.- Y, en ejercicio de las competencias atribuidas a la Administración municipal, en materia de disciplina urbanística, se acuerde la incoación de expediente sancionador por presunta infracción urbanística (leve o grave, según sean o no legalizables las obras ejecutadas), contra los responsables (promotor, constructor, y técnico director, en su caso) de las obras ejecutadas, nombrando Instructor y secretario del expediente, y tramitando el mismo hasta su resolución final, conforme a las normas procedimentales de aplicación, contenidas en Decreto 28/2001, de 30 de enero, del Gobierno de Aragón.

3.- Adopte las medidas complementarias, de las previstas en art. 279 de la Ley 3/2009, que se consideren procedentes, en orden a la restauración del orden jurídico urbanístico.

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.

11 de agosto de 2010

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE