

Expte.

DI-1906/2008-10

**SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE TORRIJAS**

**44421 TORRIJAS
TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 9-12-2008 se presentó queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía :

“Me dirijo a Vd. para denunciar lo que me está ocurriendo con el Ayuntamiento de mi pueblo que es Torrijas, de la provincia de Teruel.

Yo tenía unos campos heredados de mi padre, E... V.... P....., con escritura pública de 2003 (Noviembre) Otorgada por D. L.... M.... P....., con nº de protocolo 967. En 2005 se hizo catastro nuevo y el Ayuntamiento se apropió de 4 fincas más poniéndoselo a su nombre; como yo vivo en Madrid no reclamé en su momento. Cuando en 2006 fui a inscribirlas en el Registro de la Propiedad me encontré con que no tenía dichas fincas; habían pasado al Ayuntamiento. Hablé con el Alcalde, J.... D.... L....., para ver cómo lo arreglábamos y se hicieron los locos y no me dieron ninguna solución.

Yo sólo voy a Torrijas en Agosto, al siguiente año llevé los documentos que tengo, la escritura y una certificación catastral del 2002, donde figuraban a nombre de E.... V..... P..... (mi padre) y me dicen que como no lo tengo registrado, dichos documentos no sirven para nada.

En el Catastro tengo un Expediente abierto, con nº Exp. 26883/07, desde 2007; y presentado un recurso del 2008, con la documentación correspondiente, pero me dicen que para el cambio de nombre necesitan un certificado del ayuntamiento donde diga que es un error catastral y reconozca mi propiedad, pero se niegan a dárme.

La cuestión es que han ampliado la zona urbana y me coge tres parcelas más. Como el suelo se ha revalorizado mucho y lo van a sacar a subasta pública, se van a embolsar un dinero que legal y moralmente es mío, y que podía darme una tranquilidad para afrontar mi vejez.

Soy una señora de 73 años, viuda, con una pensión de 583 €, que no llega a fin de mes si no es con la ayuda de mis hijos, pero ellos tienen sus familias, casa e hipotecas y no sé cuanto tiempo podrán hacerlo. Como verá, estoy desesperada y no tengo medios para meterme en abogados ni nada por el estilo, y sólo me queda el recurso del pataleo si ustedes no pueden ayudarme de alguna manera, cosa que

les agradecería de todo corazón. Las fincas que reclamo son : Polígono 4, parcelas 155 (rústica), 175 y 177 (eras altas) y 218 (urbanas).

En el plano actual han puesto una calle en las parcelas 175 y 177, que son colindantes, pero según tengo entendido no me pueden expropiar para vender ellos; además está en una esquina, con lo que tendrían que modificar la entrada a la urbanización. La parcela 218 está en el otro borde del plano, de modo que no cambia sustancialmente los planos. En cuanto a la 155, es rústica.

Perdón por la intromisión, pero creo que deben saber lo que pasa en sus Ayuntamientos. Sé que muchas veces la especulación inmobiliaria en los Ayuntamientos no se evita por desconocimiento de las autoridades.

Esta subasta ya está adjudicada con un precio muy bajo, lo sé porque conozco al comprador, sin reconoceréis derechos.

Muchas veces no sabemos los ciudadanos cómo defendernos de estas situaciones. Yo sólo pido que me dejen mis tierras tal como estaban. ...”

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

1.- Con fecha 17-12-2008 (RS nº 10746, de 18-12-2008), se solicitó información al Ayuntamiento de Torrijas :

1.- Informe de las actuaciones municipales realizadas, y de la justificación documental o contractual en que se basó el cambio de dominio, con ocasión de la Revisión Catastral de 2005, de las Parcelas 155, 175, 177 y 218, del Polígono 4, que, según certificación catastral de 2002 figuraban a nombre de D. E.... V.... P..., y que, según la queja, se apropió ese Ayuntamiento en la citada Revisión.

2.- Informe de las actuaciones realizadas en instrucción y resolución de la reclamación presentada por su hija y heredera, en reclamación y certificación del reconocimiento de dicha propiedad. Rogamos se nos remita copia íntegra compulsada del Expediente, o expedientes tramitados al respecto.

3.- Informe acerca de las actuaciones municipales realizadas para subasta pública de dichas parcelas, y adjudicación, en su caso, con remisión igualmente de copia íntegra del expediente, o expedientes tramitados.

4.- Informe sobre el Planeamiento Urbanístico municipal de vigente aplicación, con remisión a esta Institución de copia de los Planos de Clasificación y Ordenación, de la zona en la que se emplazan las fincas a las que se alude, con señalamiento en ellos de la situación de tales fincas. Y copia de las Ordenanzas urbanísticas de aplicación.

2.- Con fecha 17-12-2008 (RS nº 10747, de 18-12-2008), se solicitó información a la Gerencia Territorial del Catastro de Teruel :

1.- Informe de esa Gerencia Territorial, en relación con las actuaciones que, con ocasión de la Revisión Catastral de 2005, dieron como resultado el cambio de dominio, al parecer, sin que mediase transmisión documental ni contractual alguna que lo justificase, de las parcelas 155, 175, 177 y 218 del Polígono 4, de Torrijas.

2.- Informe de esa Gerencia Territorial sobre las actuaciones

realizadas en Expediente 26883/07, y recurso presentado en 2008, a los que se alude en la queja presentada.

3.- Con fecha 21-01-2009 se dirigieron sendos recordatorios, a ambos organismos, de la solicitud de información.

4.- En fecha 16-02-2009 se recibió un primer informe de Gerencia Territorial del Catastro, fechado en 6-02-2009, en el que se nos decía :

Ha sido solicitada por la Institución que Vd. representa, información referida a las actuaciones derivadas de la declaración de alteración de la titularidad catastral presentada por D^a [X], cuyo objeto lo constituían varias fincas de naturaleza rústica del municipio de Torrijas, y que han sido motivo de queja elevada ante Vd.

Se presentó por la Sra. [X] ante este Órgano, escrito al que se refiere en la exposición de los hechos ante su Institución, siendo otorgado al mismo, número de expediente 26883.44/07, mediante el cuál le fue denegada la pretensión solicitada en relación a las fincas: polígono 4, parcelas 155,175, 177 218; y polígono 10 parcela 12 del municipio de Torrijas.

Fué aportada en prueba de lo solicitado, Escritura Pública de Adición de Herencia en la que se incluían, entre otras, dichas parcelas, otorgada en fecha 28 de noviembre de 2003, mediante la que se subsanaba un error involuntario por la omisión de dichas fincas en el inventario y avalúo realizado en una anterior Escritura Pública de Adición y Partición de Herencia del año 1995.

Comprobado el estado actual de las parcelas, se observa que dos de ellas, parcela 155 del polígono 4 y 12 del polígono 10 forman parte de un Monte de Utilidad Pública, siendo la catalogación del mismo competencia de la Comunidad Autónoma, con la observancia del procedimiento correspondiente, según se establece en la Ley 43/2003 de 21 de noviembre, ley de Montes.

La inscripción en el Catastro Inmobiliario como Registro Administrativo se realiza previa solicitud por interesado que adquiera por vía admitida al efecto por la legislación, y que tenga como objeto la adquisición de los derechos que otorgan la condición de titular catastral.

Consultado el catálogo correspondiente, dichas fincas se hallan calificadas como Monte de Utilidad Pública, no siendo competencia de este órgano la valoración del procedimiento seguido.

En cuanto a las parcelas que en Escritura se identificaban como parcelas rústicas, incluidas en el polígono 4, números 175,177 y 218; la zona en la que se hallan circunscritas, consta desde 1989 como zona urbana, no siendo coincidente la situación actual con la que consta en la planimetría anterior, ni existiendo ya esas numeraciones como tal.

Se realizó una aproximación a la zona en la que debieran estar enclavadas, procediendo de igual modo a comunicar al ayuntamiento si pudiera aportar información acerca de la situación actual, puesto que la solicitante no identificaba las referencias ni su correspondencia física actual, al existir una zonas definidas como vía pública y estando alterada en esencia la situación física anterior.

A falta de mayor información, se denegó la alteración de la titularidad no obstante comunicando a la interesada la posibilidad de que pudiera identificar las fincas en la actualidad a fin de iniciar las actuaciones procedentes al respecto, ya con una identificación precisa, puesto que la planimetría enviada en la solicitud por la Sra. [X], se correspondía a datos emitidos en fecha anterior a la presentación de

la solicitud, cartografía que ya no se correspondía a la existente a fecha de solicitud.

En fecha 25 de agosto de 2008, se presentó solicitud por D^a [X] en relación al mismo asunto que nos concierne, por lo que se ha procedido a retomar las actuaciones pertinentes, habiendo identificado las fincas de forma más precisa.

El expediente numerado como 22523.44/08, se halla en fase de tramitación, por lo que no se tienen conclusiones al efecto, no obstante le será comunicada la resolución del mismo con la mayor celeridad posible, haciendo referencia al número de expediente DI-1906/2008-10 para que pueda ser relacionado el documento con la queja manifestada ante Vd.

Pendiente por los motivos expuestos la comunicación definitiva se remite la información concerniente a los trámites seguidos hasta la fecha, esperando puedan servir a la clarificación de los hechos.”

5.- Del precedente informe se dio traslado a la presentadora de queja, mediante escrito de fecha 26-02-2009 (RS nº 1983, de 2-03-2009). Y con misma fecha se solicitó a la Gerencia Territorial del Catastro (RS nº 1984) que nos hiciera llegar sus conclusiones en el expediente abierto al efecto.

También con misma fecha (RS nº 1985) se dirigió al Ayuntamiento de Torrijas nuevo recordatorio de la solicitud de información.

6.- En fecha 27-03-2009 tuvo entrada en esta Institución Informe del Ayuntamiento de Torrijas, en el que se hacía constar :

“Dña A.... M... L...., Secretaria-Interventora del Ayuntamiento de Torrijas (Teruel), emito el presente informe a petición del Justicia de Aragón ,realizado en solicitud con número de expediente DI-1906/2008-10, en referencia a la queja presentada ante usted por una vecina del municipio de Torrijas, por la titularidad de unas parcelas que son las siguientes:

- Polígono 4 Parcela 175, paraje ERAS.*
- Polígono 4 Parcela 177, paraje ERAS.*
- Polígono 4 Parcela 218, paraje ERAS.*

Tras las averiguaciones que ha hecho el Ayuntamiento le comunicamos que la situación en la que se encuentran las parcelas anteriormente citadas es la siguiente:

- Parcela 175 del Polígono 4, del paraje de las Eras.*

Desde hace aproximadamente 20 años se encuentra destinada a vía pública, actualmente se sitúa la C/ Piedra del Hornico y antiguamente se caracterizaba por ser una era por lo que se desconoce que existiera algún propietario de la misma ya que todos los vecinos próximos a la misma tenían la capacidad de utilizarla.

- Parcela 177 del Polígono 4, del paraje de las Eras.*

Según las pruebas que ha podido obtener este Ayuntamiento, esta parcela se enajenó según consta en un Contrato de Compraventa Privado celebrado el 5 de diciembre de 1958, donde aparece como vendedor D. E.... V.... P.... y como comprador D. V... D.... M.....

Estudiado el Contrato de Compraventa Privado y revisados todos los

linderos se parte del concepto que se trata de la parcela que Dña. [X] cita sin que en ningún momento exista duda sobre ello. (Adjunto se remite una copia del Contrato de Compraventa Privado)

- Parcela 218 del Polígono 4,paraje de las Eras.

Como anteriormente se ha citado existe una Escritura de Compraventa de fecha 28 de Noviembre de 2003,otorgada ante el Notario D. L.... M.... P.... en el municipio de Mora de Rubielos (Teruel),donde figura como vendedora Dña. A.... V.... G.... y como comprador D. E....-F.... L.... V.....(Adjunto se remite copia de la Escritura de Compraventa)

Como conclusión a todo lo referenciado con anterioridad le informo que en ningún momento se ha llevado a cabo una subasta pública de las parcelas citadas, ni una expropiación por parte del Ayuntamiento.”

7.- Del precedente informe se dio traslado a la presentadora de queja, mediante escrito de fecha 6-04-2009 (RS nº 3239, de 6-04-2009).

8.- Con misma fecha se solicitó ampliación de información a la Gerencia Territorial del Catastro (RS nº 3240), y en concreto :

1.- El estado actual de tramitación y resolución, en su caso, del Expediente 22523.44/08, que se sigue en esa Gerencia en relación con el asunto planteado.

2.- Fotocopia compulsada de la cartografía catastral histórica(anterior a la actualmente vigente, tras la aprobación del Planeamiento urbanístico municipal, esto es, cuando los terrenos del Paraje de Las Eras, de Torrijas, todavía eran rústicos), para localizar en el mismo la situación de las parcelas a las que se alude en queja (Parcelas 175, 177, y 218, del Polígono 4) y sus colindantes, y tratar de compararlas con la actual cartografía, de la que también les rogamos nos hagan llegar copia.

9.- También con misma fecha (RS nº 3241) se dirigió al Ayuntamiento de Torrijas solicitud de ampliación de información, con remisión a la Institución de Fotocopia compulsada de la cartografía catastral histórica(anterior a la actualmente vigente, tras la aprobación del Planeamiento urbanístico municipal, esto es, cuando los terrenos del Paraje de Las Eras, de Torrijas, todavía eran rústicos), y que pueda obrar en ese Ayuntamiento, con indicación de la escala que conste en dicha cartografía.

10.- En fecha 6-05-2009 recibimos Informe de Gerencia Territorial del Catastro, fechado en 28-04-2009, en el que se nos decía :

“Se remite información respecto del expediente 22523.44/08 interpuesto por Dª [X] respecto de la titularidad catastral de varias parcelas rústicas del municipio de Torrijas.

Fincas Afectadas y situación tras la realización del trámite de audiencia al efecto:

Parcela 155 del polígono 4; y parcela 12 del polígono 10:

Según Informe solicitado al Servicio Provincial de Medio Ambiente de Teruel, se encuentran incluidas en el ámbito del Monte de Utilidad Pública nº 210, denominado Pinar Alto, correspondiendo su titularidad al Ayuntamiento del municipio, no siendo competente este Órgano en el procedimiento de su calificación como tal.

Parcelas 218, 175 y 177 del polígono 4

Se ha realizado trámite de audiencia a los titulares afectados según datos contrastados con la situación gráfica anterior, resultando la situación que se describe:

-Parcela 218

Se aporta por D^a [X] Escritura Pública de fecha 28/12/2003, ante el Notario D. L.... M.... P..., en la que se adicionan bienes de la herencia de D. E.... V.... P....., entre los bienes inventariados se describe la parcela 218, con número de orden 4, y según disposiciones la misma habría sido adquirida en virtud del acto por D^a [X] en pleno dominio.

Según documentación remitida a través del Ayuntamiento del municipio, tras la notificación a todos los interesados en el procedimiento; se aporta Escritura Pública de fecha 28 de noviembre de 2003 ante el Notario anteriormente señalado, otorgada por D^a A.... V.... G..., coheredera de la solicitante, a favor de D. E.... F.... L..... V....., en la que se transmite un pajar en Eras Altas 16 a su favor: inmueble inventariado en la Escritura de Adición de Herencia en la que intervienen las hermanas V.... G.....

Examinados los datos que han sido aportados por los interesados, y los obrantes en esta Gerencia, se ha identificado la finca rústica, que no consta ya como tal al haber existido una alteración de la naturaleza del suelo del sector, con la urbana mencionada como Eras Altas 16, por lo que podría existir duplicidad, al respecto, se han contrastado datos concluyendo: que según antecedentes gráficos, se describía como finca rústica la parcela 218. titular catastral en el año 1953 J.... M.... D.... y E.... V.... P....., de 4 áreas, 70 centiáreas de superficie, colindante a la parcela 34 en su mayor extensión, a nombre ésta del Estado; y lindante también con la 220 titular catastral D. J.... M.... D.....

Existían así pues, las fincas la 218 y 220, como dos pajares; y la 34, como era a nombre del Estado. En los datos gráficos actuales, la parcela 218, se ubicaría en la zona urbana en que se localizan las referencias 43262-06 XK7342N 0001, parcela titularidad del municipio (antigua 34); 43262-04 XK7342N 0001, calle Eras Altas 16, correspondiente a la inventariada como nº de orden 18 en la adición de herencia, y adquirida por D^a A.... V.... y transmitida a D. E... L....., actual titular catastral de dicha finca urbana, y la 43262-05 XK7342N 0001 Los lindes descritos en la ficha catastral correspondientes al año 1953, no coinciden con los señalados en Escritura en la descripción de la parcela 218 con su naturaleza rústica, al señalar como lindes la parcela 30, 52 y camino, sin especificar polígono, se adjunta croquis de la situación mencionada, en la que se ubica la parcela 52 del polígono 4 en datos antiguos y actuales, que como se aprecia no linda con la parcela 218, ni la parcela 30.

En base a esa ubicación mencionada, la parcela señalada como 218 debería estar situada entre la 52 y la 30, del polígono 4, dato que no es factible; o bien estar erróneo el polígono, dato que no se puede contrastar.

La descripción de la referencia correspondiente a la urbana Eras Altas 16,

que es la que se transmitió por la adquirente heredera D^a A.... V...., tampoco arroja solución al respecto, al no indicar la correspondencia con la finca de origen ni titulares colindantes.

Lo que sí que es apreciable es que en la etapa en que la situación de la zona correspondía a la calificación de suelo de naturaleza rústica, existían tres fincas en la zona, 218, 220 y 34. En la actualidad siguen existiendo las tres fincas con la referencia correspondiente a urbana y coincidente con la ubicación de la que es descrita como eras altas 16, adjudicada a D^a A.... V...., y transmitida al actual titular.

- Parcela 175

Se procedió a conceder audiencia los titulares catastrales afectados, en concreto y respecto de la parcela 175 al Excmo Ayuntamiento del municipio de Torrijas, titular de la zona que comprende la anterior parcela rústica 175, hoy circunscrita entre la zona que se define como calle Piedra Hornico, referencia 4326206- anteriormente ya citada como antigua parcela 34; y la parcela 35 del polígono 4, que continúa manteniendo su naturaleza origen rústica,

Tras la recepción de las alegaciones formuladas por el Ayuntamiento respecto de la parcela y contrastados datos gráficos anteriores a fin de determinar la ubicación de la parcela reclamada, la misma está incluida en la zona calificada como vía pública, calle Piedra del Hornico, tal como se puede observar en el croquis que se adjunta en que aparece la superposición de los datos de origen.

Notificado, según se ha mencionado, el Ayuntamiento del municipio como interesado, se ha recibido respuesta a la misma, indicando, de forma resumida, "que la zona en cuestión se halla destinada a vía pública desde hace más de veinte años , actualmente se sitúa la calle Piedra del Hornico.."

-Parcela 177

Según se aprecia en el croquis adjunto de fecha actual, en superposición a la cartografía anterior de la zona correspondiente al polígono rústico, la parcela 177, se corresponde con pajar contiguo a la parcela 175 antes señalada.

En la actualidad, dicha parcela está inscrita a favor de D^a C.... C.... P.... y D. V.... D.... M....; procedido al trámite de audiencia a los mismos, se ha aportado por medio del Ayuntamiento del municipio de Torrijas Contrato de Compra Venta privado, de fecha 1958(5 de diciembre), con el sello correspondiente de haber procedido al pago de derechos sobre la operación de venta, sello de 9 de enero de 1959 , fecha de efectos a terceros según artículo 1227 del código civil a tenor la fecha de efectos de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese, entre otras, sido inscrito o incorporado en Registro Público... o desde el día que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio"

El acto que se otorga en el contrato privado, intervienen en dicho acto D. E.... V.... P....., titular catastral según nuestros datos en 1953, y no constando modificación previa a la inscripción de los interesados; y D. V.... D.... M...., como comprador en dicho acto. Se manifiesta así mismo el acto de entrega con la condición del pago de los anteriores Derechos Reales, dato que consta, a fin de que conste el título y la transmisión efectiva, con los efectos traslativos correspondientes y de transmisión de la posesión del objeto.

Según la exposición realizada, parece evidente la existencia de controversia entre las partes acerca de la propiedad de dichas parcelas, que de no llegar a un acuerdo, deberá dilucidarse por la Jurisdicción civil, al ser el Catastro un registro

administrativo no declarativo de derechos.”

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 TORRIJAS, al no atender a nuestra solicitud de ampliación de información dirigida al mismo para instrucción de la queja presentada, ha incumplido con las obligaciones que la citada Ley 4/1985 le 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 la actuación de la Gerencia del Catastro, la conclusión de su investigación sobre la cuestión planteada es la de considerar que existe una controversia sobre titularidad dominical de fincas que excede de la competencia del citado organismo, como también queda fuera del ámbito de competencias de esta Institución, y debe plantearse ante la jurisdicción civil ordinaria, salvo acuerdo entre partes.

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 **formular RECORDATORIO FORMAL al AYUNTAMIENTO DE TORRIJAS**, 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.

Zaragoza, a 10 de diciembre de 2010

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE