

Expte.

DI-692/2010-10

**SRA. ALCALDESA-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE PINA DE EBRO**

**50750 PINA DE EBRO
ZARAGOZA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 30-04-2010 se presentó queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía :

“Que posee una vivienda en el municipio de Pina de Ebro, en el domicilio arriba indicado.

Desde hace 2 años esta teniendo múltiples problemas con los ocupantes de la vivienda contigua a la suya, que responde al nº 5 de la misma C/ San Jorge.

Expone la interesada que en esa vivienda se han realizado diferentes obras no sujetas a ningún proyecto y sin licencia de construcción concedida por el consistorio.

Es por ello que el Ayuntamiento inició un expediente donde obligaba al propietario de esa vivienda a reestablecer la legalidad urbanística.

Pero en ese expediente solo se contemplaba el exterior de la vivienda. El consistorio nunca valoró la estructura interna y los técnicos del consistorio no estudiaron uno de los problemas que tiene la interesada. Parece ser que en las obras se modificó toda la estructura de la casa y no se contemplan las normas urbanísticas básicas en cuanto a insonoridad de la edificabilidad. Cree la interesada que se ha trabajado tanto en la pared que han retirado el aislamiento de la suya.

Los vecinos no cuentan con ninguna disposición a arreglar la construcción de una forma amistosa y sospecha la interesada que esta vivienda se esta utilizando como mezquita. Además el propietario de la vivienda vive en Francia, cree que la persona que realiza las obras y vive en esa casa es su hermano.

Solicita que El Justicia de Aragón interceda en esta situación, para que desde el Ayuntamiento de Pina de Ebro se realicen las actuaciones que estén a su alcance y se proceda a revisar la estructura de la vivienda y así reestablecer la legalidad urbanística en el interior y exterior.”

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

1.- Con fecha 5-05-2010 (R.S. nº 4512, de 7-05-2010) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de PINA DE EBRO sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe municipal sobre las actuaciones realizadas por esa Administración, en relación con las obras a las que se alude en queja, en C/ San Jorge nº 5, en ejercicio de las competencias que le están atribuidas en materia de inspección y disciplina urbanística, con remisión a esta Institución de copia íntegra compulsada de los expedientes instruidos respecto a las mismas, tanto en materia de licencias, como sancionador, y de restablecimiento de la legalidad urbanística, así como de los Informes técnicos y jurídicos que se han emitido al respecto.

2.- Con fecha 5-05-2010 (R.S. nº 4511, de 7-05-2010) se solicitó información al Departamento de OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES del GOBIERNO DE ARAGÓN sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de las actuaciones realizadas por ese Departamento, en relación con la solicitud municipal de subrogación en las competencias sancionadoras sobre los hechos a que se alude en queja, con remisión a esta Institución de copia de los Informes técnicos y jurídicos que, en su caso, se hayan emitido al respecto.

3.- En fecha 26-05-2010 tuvo entrada en esta Institución oficio del AYUNTAMIENTO de PINA DE EBRO, adjuntando copia de los expedientes tramitados sobre la cuestión objeto del expediente.

4.- Y en fecha 3-06-2010 recibimos del Departamento de OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES del GOBIERNO DE ARAGÓN, el siguiente Informe :

"En relación con el expediente de referencia DI-692/2010-10 del Justicia de Aragón, relativo a las obras realizadas en la vivienda sita en el número 5 de la calle San Jorge de Pina de Ebro, cúmpleme informarle lo siguiente:

El día 25 de marzo de 2010 tuvo entrada en el registro general del Gobierno de Aragón documentación remitida por el Ayuntamiento de Pina de Ebro (Zaragoza) a la Dirección General de Urbanismo. Dicha documentación hace referencia a obras de edificación, no legalizables a juicio municipal, en edificio ubicado en calle San Jorge nº5 de esa localidad, en concreto, se ha elevado en una planta una vivienda preexistente.

Se manifiesta que se ha adoptado la orden de demolición de lo construido sin licencia (Decreto de Alcaldía de fecha 5 de marzo de 2010) y se solicita:

"Siendo pertinente, de otra parte, la incoación de expediente sancionador por dichos hechos, y siendo escasos los medios de este Ayuntamiento para gestionar adecuadamente su tramitación, sometemos a su consideración la posibilidad de que, con arreglo a la legislación vigente, se subroguen en la potestad sancionadora de este Ayuntamiento para este concreto expediente".

Con fecha 17 de mayo de 2010 se ha dictado Resolución de la Directora General de Urbanismo que procede a requerir al Ayuntamiento de Pina de Ebro para el ejercicio de las competencias en materia de disciplina urbanística de conformidad con el vigente artículo 281.2 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. En el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística se encuentra en tramitación el expediente informativo DU-10/072.

En la Dirección General de Urbanismo, concretamente en el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística, se han iniciado los trámites al objeto de cumplir en su integridad con las medidas que en materia de disciplina urbanística establece

la Ley. Se ha incoado expediente informativo y se ha procedido a cumplir con el trámite previo (requerimiento de ejercicio de competencias) para poder subrogarse en las competencias municipales.

Se hace notar que el Ayuntamiento ha tramitado el oportuno expediente de protección de la legalidad urbanística (demolición) pero no así el sancionador.”

CUARTO.- De la documentación obrante en el Expediente municipal remitido, resulta:

4.1.- Mediante instancia presentada al Ayuntamiento de Pina de Ebro, en fecha 26-11-2009 (R.E. nº 1796), se solicitaba la “revisión de una vivienda en calle San Jorge nº 5, ante las dudas vecinales de que se halle en buen estado”.

4.2.- Por Providencia de Alcaldía, de fecha 21-12-2009, se dispuso:

“PRIMERO.- Que por los Servicios Técnicos Municipales se gire visita de inspección al inmueble número 5 de la calle San Jorge de Pina de Ebro.

SEGUNDO.- Asimismo, que por parte de Secretaría se emita informe en su caso en relación con el procedimiento y la legislación aplicables para restaurar la legalidad, en el supuesto de que esta hubiera sido transgredida.”

4.3.- Con fecha 22-12-2009 se emitió Informe por el Arquitecto Técnico municipal, Sr. M... G..., haciendo constar :

“A petición de la denunciante se gira visita para comprobar el estado del inmueble objeto de la denuncia.

Se observa que la edificación que originalmente constaba de 3 alturas (Planta Baja + 2) ha sido aumentada en una altura, la planta aumentada queda retranqueada respecto de la fachada aproximadamente 7 m.

La superficie aumentada es aproximadamente de 28 m2 y la obra es de escasa calidad constructiva.

La obra denunciada no queda amparada bajo licencia municipal alguna.

CONCLUSIÓN:

La obra ejecutada no es legalizable ya que excede la altura máxima establecida en el Art.123 del Plan General de Ordenación Urbana para edificaciones calificadas como Casco Antiguo.

Se ordena a la propiedad el restablecimiento del orden arquitectónico al constituir una infracción grave, se establece un plazo de 30 días naturales desde la comunicación al interesado para la adopción de la orden anteriormente descrita....”

4.4.- Y con fecha 28-12-2009 se emitió informe por Secretaría del Ayuntamiento, en el que se ponía de manifiesto :

“De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 21 de diciembre de 2009, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.a) del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, emito el siguiente,

INFORME

PRIMERO. Consultados los archivos municipales, no consta en este Ayuntamiento que el titular catastral del inmueble D. El B... El G... haya obtenido licencia urbanística alguna para llevar a cabo las obras que constata el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales tras visita de inspección girada al

inmueble número 5 de la calle San Jorge de este municipio.

SEGUNDO. La restauración de la legalidad tiene la finalidad de proceder a devolver la legalidad a la situación planteada cuando se ha realizado un acto que requería licencia urbanística sin que haya sido otorgada.

TERCERO. La Legislación aplicable viene determinada por:

- Los artículos 20.j), 265 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

- El Capítulo VII del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

CUARTO. Salvo prueba en contrario, se entenderá como fecha 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.

SEXO. El procedimiento a seguir es el siguiente:

A. Por los Servicios Técnicos Municipales se emitirá informe en relación con el expediente de restauración de la legalidad, sobre los actos que se han ejecutado sin licencia, sin orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, y sobre la compatibilidad de estos actos con el planeamiento urbanístico.

B. Se incoará expediente de protección de la legalidad, y en la misma resolución se dará audiencia al interesado por un plazo de diez a quince días, de conformidad con el artículo 84 de la Ley 30/1992, todo ello sin perjuicio de la incoación del expediente sancionador correspondiente. Esta resolución se notificará al interesado.

[Sin perjuicio de la tramitación del expediente de protección de la legalidad, se podrá tramitar el correspondiente expediente sancionador, imponiendo las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del artículo 274 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón].

C. El Ayuntamiento podrá comunicar al Registro de la Propiedad de Pina de Ebro o el inicio de los procedimientos de restauración de la legalidad y de infracción urbanística para su publicidad y la práctica de los asientos que procedan, conforme al Capítulo VII del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

[Tal y como establece el artículo 272 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, los actos dictados en materia de disciplina urbanística serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en los supuestos regulados en el artículo 51 del Texto Refundido de la Ley de Suelo].

D. Concluido el plazo de audiencia, vistas las alegaciones presentadas e informadas las mismas, de conformidad con los artículos 265 y 266 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, la Alcaldesa-Presidenta resolverá, siempre dentro del plazo de diez años a contar desde la total terminación de las obras sobre su demolición en la parte pertinente a costa del interesado.

[El mero transcurso del plazo de prescripción de la correspondiente

infracción urbanística, 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 reparcelaciones 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 de la legalidad urbanística vigente.]

E. Esta resolución sobre la ilegalidad de las obras será notificada a los interesados en el expediente.

F. Si por medio de la Resolución de Alcaldía se optara por la demolición de las obras, usos o edificaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 271 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se podrá ordenar la suspensión de suministros de energía, agua, gas y telefonía, notificándose dichas órdenes a las empresas suministradoras, a los efectos oportunos.

[La suspensión de suministros comprenderá únicamente la de aquellos que se presten por las diferentes compañías, precisamente por razón de las obras, usos o edificaciones que hayan motivado la demolición, siendo a costa de la empresa suministradora y del solicitante del suministro, solidariamente, los importes económicos derivados tanto de la suspensión como de la reiniciación del suministro en cuestión.

La suspensión de los suministros sólo podrá levantarse una vez que se haya pedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración a las empresas suministradoras.]

G. El Ayuntamiento podrá comunicar al Registro de la Propiedad de Pina de Ebro el acto que pone fin al procedimiento de protección de la legalidad urbanística ,y de infracción urbanística para su publicidad y la práctica de los asientos que procedan, conforme al Capítulo VII del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en relación con lo establecido en el artículo 272 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

4.5.- A la vista de dichos Informes, por Decreto de Alcaldía de fecha 14 de enero de 2010, se adoptó la siguiente resolución :

"Visto que con fecha 22 de diciembre del 2009, y por medio de informe de los Servicios Técnicos Municipales, emitido por orden de la Alcaldía atendiendo al escrito presentado por doña [X] el 26 de noviembre del 2009, este Ayuntamiento tuvo constancia de la terminación de las obras consistentes en aumentar en una planta el inmueble sito en calle San Jorge número 5 de Pina de Ebro, no legalizables porque con ello se excede la altura máxima establecida en el artículo 123 del Plan General de Ordenación Urbana para edificaciones ubicadas, como es el caso presente, en el Casco Antiguo de la Villa.

Visto que con fecha 28 de diciembre del 2009 se emitió informe de Secretaría sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

Visto que con fecha 14 de enero del 2010, por medio de Resolución de Alcaldía, se dio audiencia al interesado por un plazo de 10 días hábiles iniciándose el expediente de restauración de la legalidad, todo ello sin perjuicio de la incoación del expediente sancionador correspondiente.

Visto que con fecha 14 de enero del 2010, se comunicó al Registro de la Propiedad de Pina de Ebro el inicio de los procedimientos de restauración de la legalidad y de infracción urbanística, para su publicidad y la práctica de los asientos que procedan, conforme a la legislación hipotecaria.

Visto que con fecha 4 de febrero, y una vez concluido el plazo de audiencia al interesado, los Servicios Técnicos Municipales emitieron informe sobre las alegaciones manifestando que se reiteran en los términos de su informe de 22 de diciembre de 2009, donde se decía: " La obra ejecutada no es legalizable ya que excede la altura máxima establecida en el artículo 123 del Plan General de Ordenación Urbana para edificaciones calificadas como Casco Antiguo(...)."

Examinada la documentación que acompaña al expediente, visto el informe propuesta de Secretaría, y de conformidad con lo establecido en 266 en relación con el artículo 265 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón,

RESUELVO

PRIMERO. Desestimar la alegación presentada por D. El B... El G... en relación con el expediente de Restauración de la Legalidad de Obras Terminadas sin la correspondiente licencia que las ampare y consistentes en aumentar en una planta el inmueble sito en calle San Jorge número 5 de Pina de Ebro, no legalizables porque con ello se excede la altura máxima establecida en el artículo 123 del Plan General de Ordenación Urbana para edificaciones ubicadas, como es el caso presente, en el Casco Antiguo de la Villa.

SEGUNDO. Decretar la demolición de los actos de edificación que han desarrollado a cuyo efecto el Sr. El B... El G.... deberá solicitar previamente la correspondiente licencia urbanística para la ejecución del derribo aportando proyecto redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional que proceda.

TERCERO. En el supuesto de que el interesado no cumpliera con la presente orden de demolición en el plazo de 30 días hábiles, se estará a lo dispuesto sobre ejecución subsidiaria o imposición de multas coercitivas en el artículo 267 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, resolviéndose lo pertinente por esta Alcaldía-Presidencia.

CUARTO. Notificar la presente resolución al interesado, a los efectos oportunos.

QUINTO. Comunicar al Registro de la Propiedad de Pina de Ebro el acto que pone fin al procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de infracción urbanística para su publicidad y la práctica de los asientos que procedan."

Que fue notificada al Registro de la Propiedad, a la interesada denunciante de la situación, y al Sr. El G.... El B.....

4.6.- En fecha 25-01-2010 tuvo entrada en registro municipal una comunicación escrita, remitida por fax, y en la que el Sr. El G.... El B....., decía :

"Usted el responsable de la obra publica

Yo he solicitado una licencia de parcelación de San Jorge Nº 5 el 12 febrero 2007. Y la he acabado el mismo año.

Y hace un alto y pico que estoy fuera de españa y yo no he cambiado nada de la casa .Y ahora yo quiero pedir una licencia nueva para cambiar el tejado antiguo que esta estropeado y esta cayendo.

Y toda la lluvia entra en la casa. Y quiero que mi cuñado que me lo renueva. El motivo que estoy en Francia."

4.7.- Con fecha 4-02-2010 se emitió nuevo Informe del Arquitecto Técnico, Sr. M.... G..., en el que se hacía constar :

“La propiedad de la finca denunciada C/ San Jorge 5 ha aportado alegación al Decreto de Alcaldía de fecha 14 de Enero de 2010 donde se exigía "el restablecimiento de la legalidad de las obras consistentes en la ampliación de una planta", a la vista del documento presentado estos Servicios Técnicos se reiteran en los términos del informe emitido en fecha 22 de Diciembre de 2009 donde se decía:

La obra ejecutada no es legalizable ya que excede la altura máxima establecida en el Art.123 del Plan General de Ordenación Urbana para edificaciones calificadas como Casco Antiguo, se ordena a la propiedad el restablecimiento del orden arquitectónico....”

4.8.- El precedente informe técnico tuvo su continuación con otro, éste de fecha 18-02-2010, en el que se hacía constar :

“Estos Servicios Técnicos informan de las características técnicas y espaciales de las obras no legalizables ejecutadas en el edificio de referencia:

La obra es de escasa calidad constructiva, está compuesta de un nuevo forjado que corresponde a la planta ampliada de dimensiones aproximadas 33 m2, sobre este forjado se ejecutan los cerramientos con ladrillo macizo perforado (gero) y bloque de hormigón lo que da muestras de su heterogeneidad de los materiales, ninguna de las paredes se encuentra revocada.

La cubierta está resuelta mediante una estructura metálica ligera y cubierta con placas de fibrocemento.

El volumen aproximado de la edificación ejecutada es de aproximadamente 99 m3 y la superficie que ocupa en planta como hemos descrito anteriormente es de 33 m2.”

4.9.- Por Providencia de Alcaldía, de 3-03-2010, se disponía :

“A los efectos de proseguir con la tramitación del expediente de Restauración de la Legalidad de Obras Terminadas sin la correspondiente licencia consistentes en acto de edificación realizado por D. El B... El G... y en concreto el aumento en una altura del inmueble sito en calle San Jorge, número 5 de Pina de Ebro, por medio de la presente,

DISPONGO

PRIMERO. Que se remitan las alegaciones presentadas a los Servicios Municipales para su informe.

SEGUNDO. Tras el informe de los Servicios Municipales, remítase el expediente a Secretaría para la emisión del informe-propuesta.

TERCERO. Con los informes anteriores, dése cuenta a esta Alcaldía de todo lo actuado para su resolución.”

4.10.- La Secretaría del Ayuntamiento, con fecha 4-03-2010, formuló el siguiente Informe-Propuesta :

“En relación con el expediente relativo a la Restauración de la Legalidad de Obras Terminadas sin la correspondiente licencia, consistentes en acto de edificación realizado por D. El B.... El G.... y en concreto el aumento en una altura del inmueble sito en calle San Jorge, número 5 de Pina de Ebro, en cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha 3 de marzo de 2010 emito el siguiente informe-propuesta de resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo

175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, con base a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Con fecha 26 de noviembre del 2009 tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento escrito presentado por Dña. A... V.... A... en el que se solicitaba una revisión municipal del estado de una vivienda en calle San Jorge, número 5 de este municipio.

SEGUNDO. Con fecha 21 de diciembre del 2009 se ordenó mediante Providencia de Alcaldía que por los Servicios Técnicos Municipales se girase visita al referido inmueble.

TERCERO. Con fecha 22 de diciembre del 2009, y tras girar visita de inspección, por los Servicios Técnicos Municipales se emite informe que obra en el presente expediente y en el que se constata la realización de obra en el edificio sito en la calle San Jorge, número 5, no amparada por licencia municipal alguna y que es legalizable al exceder la altura máxima establecida en el artículo 123 del Plan eral de Ordenación Urbana para edificaciones existentes en el Casco Antiguo de Villa.

CUARTO. Con fecha 28 de diciembre del 2009, se emitió informe de Secretaría sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

QUINTO. Con fecha 14 de enero del 2010 y por rnedio de Resolución de Alcaldía, se dio audiencia al interesado por un plazo de diez días hábiles iniciándose el expediente de restauración de la legalidad, todo ello sin perjuicio de la incoación del expediente sancionador correspondiente.

SEXTO.- Con fechas 4 de febrero del 2010 y 18 de febrero del 2010 y una vez concluido el plazo de audiencia al interesado, los Servicios Técnicos Municipales emitieron informe sobre el escrito presentado por éste, en el que reiteran su dictamen de 22 de diciembre del 2009 en el sentido de que los actos de edificación realizados no están amparados por licencia municipal alguna y no son legalizables.

LEGISLACIÓN APLICABLE

La Legislación aplicable viene determinada por:

- Los artículos 20.j), 265 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

- El Capítulo VII del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, procediendo su aprobación, de conformidad con el artículo 266 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, al Alcalde.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el secretario que suscribe eleva el siguiente **INFORME-PROPUESTA DE RESOLUCION**

PRIMERO. Se considera que el escrito presentado por D. El G.... El B... en relación con el expediente de Restauración de la Legalidad de Obras Terminadas

sin la correspondiente licencia, consistentes en acto de edificación realizado por D. El B.... El G.... y en concreto el aumento en una altura del inmueble sito en calle San Jorge, número 5 de Pina de Ebro, por los motivos expresados en el Informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 4 de febrero del 2010, del que se remitirá copia a los interesados junto con la notificación del presente Acuerdo, no desvirtúa la manifiesta ilegalidad de los hechos recogidos en el expediente tramitado al efecto.

SEGUNDO. Considerar no legalizables los actos de edificación que se han desarrollado por D. El B.... El G.... en el inmueble sito en calle San Jorge, número, 5, dado que son incompatibles con el Ordenamiento y el Planeamiento Urbanístico.

TERCERO. Decretar la demolición de la construcción efectuada en dicho inmueble y que se describe en el informe de los Servicios Técnicos Municipales de 18 de febrero de 2010, a cuyo efecto deberá solicitar la correspondiente licencia urbanística en este Ayuntamiento aportando el preceptivo proyecto técnico redactado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.

CUARTO. En el supuesto de que el interesado no cumpliera con la presente orden de demolición en el plazo de 30 días hábiles, se estará a lo dispuesto sobre ejecución subsidiaria o imposición de multas coercitivas en el artículo 267 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

QUINTO. Notificar la presente resolución a los interesados, a los efectos oportunos.

SEXTO. Comunicar al Registro de la Propiedad de Pina de Ebro la presente resolución que pone fin al procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, para su publicidad y la práctica de los asientos que procedan.

No obstante, la Corporación acordará lo que estime pertinente.”

4.11.- Y por la Alcaldía, con fecha 5-03-2010, se dictó el siguiente Decreto:

" Visto que con fecha 22 de diciembre del 2009, y por medio de informe de los Servicios Técnicos Municipales, emitido por orden de la Alcaldía atendiendo al escrito presentado por doña [X] el 26 de noviembre del 2009, este Ayuntamiento tuvo constancia de la terminación de las obras consistentes en aumentar en una planta el inmueble sito en calle San Jorge número 5 de Pina de Ebro, no legalizables porque con ello se excede la altura máxima establecida en el artículo 123 del Plan General de Ordenación Urbana para edificaciones ubicadas, como es el caso presente, en el Casco Antiguo de la Villa.

Visto que con fecha 28 de diciembre del 2009 se emitió informe de Secretaría sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

Visto que con fecha 14 de enero del 2010, por medio de Resolución de Alcaldía, se dio audiencia al interesado por un plazo de 10 días hábiles iniciándose el expediente de restauración de la legalidad, todo ello sin perjuicio de la incoación del expediente sancionador correspondiente.

Visto que con fecha 14 de enero del 2010, se comunicó al Registro de la Propiedad de Pina de Ebro el inicio de los procedimientos de restauración de la legalidad y de infracción urbanística, para su publicidad y la práctica de los asientos que procedan, conforme a la legislación hipotecaria.

Visto que con fecha 4 de febrero, y una vez concluido el plazo de audiencia al interesado, los Servicios Técnicos Municipales emitieron informe sobre las alegaciones manifestando que se reiteran en los términos de su informe de 22 de diciembre de 2009, donde se decía: " La obra ejecutada no es legalizable ya que excede la altura máxima establecida en el artículo 123 del Plan General de

Ordenación Urbana para edificaciones calificadas como Casco Antiguo(...)."

Examinada la documentación que acompaña al expediente, visto el informe-propuesta de Secretaría, y de conformidad con lo establecido en 266 en relación con el artículo 265 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón,

RESUELVO

PRIMERO. Desestimar la alegación presentada por D. El B.... El G.... en relación con el expediente de Restauración de la Legalidad de Obras Terminadas sin la correspondiente licencia que las ampare y consistentes en aumentar en una planta el inmueble sito en calle San Jorge número 5 de Pina de Ebro, no legalizables porque con ello se excede la altura máxima establecida en el artículo 123 del Plan General de Ordenación Urbana para edificaciones ubicadas, como es el caso presente, en el Casco Antiguo de la Villa.

SEGUNDO. Decretar la demolición de los actos de edificación que han desarrollado a cuyo efecto el Sr. El B.... El G.... deberá solicitar previamente la correspondiente licencia urbanística para la ejecución del derribo aportando proyecto redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional que proceda.

TERCERO. En el supuesto de que el interesado no cumpliera con la presente orden de demolición en el plazo de 30 días hábiles, se estará a lo dispuesto sobre ejecución subsidiaria o imposición de multas coercitivas en el artículo 267 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, resolviéndose lo pertinente por esta Alcaldía-Presidencia.

CUARTO. Notificar la presente resolución al interesado, a los efectos oportunos.

QUINTO. Comunicar al Registro de la Propiedad de Pina de Ebro el acto que pone fin al procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de infracción urbanística para su publicidad y la práctica de los asientos que procedan."

Fue notificada a la interesada presentadora de denuncia, e intentada su notificación al Sr. El B..... El G....., quien por dos veces se negó a recibirla, alegando ser simple inquilino.

4.12.- Mediante oficio de fecha 11-03-2010, la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento se dirigió al Departamento de OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES del GOBIERNO DE ARAGÓN, en los siguientes términos :

"Este Ayuntamiento de mi presidencia tiene en curso de ejecución un expediente para restablecimiento de la legalidad respecto de las obras consistentes en aumentar en una planta el inmueble sito en calle San Jorge, 5 de Pina de Ebro, no legalizables porque con ello se excede la altura máxima en el artículo 123 del Plan General de Ordenación Urbana para edificaciones ubicadas, como es el caso presente, en el Casco Antiguo de la Villa.

Siendo pertinente, de otra parte, la incoación de expediente sancionador por dichos hechos, y siendo escasos los medios de este Ayuntamiento para gestionar adecuadamente su tramitación, sometemos a su consideración la posibilidad de que, con arreglo a la legislación vigente, se subroguen en la potestad sancionadora de este Ayuntamiento para este concreto expediente.

Les adjuntamos copia compulsada del expediente de restauración de la legalidad urbanística de referencia, para su mejor valoración de los hechos."

4.13.- En misma fecha se recibió comunicación por fax del Registro de la Propiedad :

“RESOLUCIÓN ADOPTADA: Calificado con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se ha acordado la SUSPENSIÓN de la anotación solicitada, en base a los siguientes

HECHOS: Se presenta documento administrativo por el que se solicita que se realicen las anotaciones correspondientes del expediente de restauración de la legalidad urbanística, suscrito por la Alcaldesa-Presidenta, Acompaña decreto de alcaldía por el que se iniciaba dicho expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO: El artículo 57 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, establece como título para practicar la anotación la certificación expedida por el Secretario de la Administración competente, en la que se hagan constar, además de las circunstancias previstas en el artículo 2.2, las siguientes: 1.- Fecha del acuerdo y órgano que lo hubiere adoptado. 2.- Que el acuerdo ha sido notificado al titular registral. 3.- El objeto del expediente, su fecha de iniciación y la solicitud expresa de que se tome la anotación.

RECURSOS: Contra la calificación registral podrá interponer recurso gubernativo, en el plazo de un mes a partir de hoy, que se presentará en la forma establecida en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, pudiendo solicitar el interesado anotación preventiva de suspensión por plazo de 60 días. También puede acudir a la calificación sustitutoria prevista en el art. 19 bis, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria. Todo ello sin perjuicio de acudir directamente a la jurisdicción civil en los términos previstos en el art. 324 de la ley Hipotecaria. Queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días a contar desde la notificación presente calificación durante el cual podrá subsanarse el defecto indicado sin perder la prioridad adquirida.

4.14.- Por Providencia de Alcaldía, de fecha 19-03-2010, se dispuso la publicación en Tablón de Edictos del Ayuntamiento y en B.O. de la Provincia de la Resolución 34/2010, de Alcaldía-Presidentencia.

El anuncio apareció publicado en B.O. de la Provincia nº 78, de 8-04-2010.

4.15.- Con fecha 15-04-2010 tuvo entrada en registro municipal nueva instancia de la interesada, exponiendo :

“EXPONE : Que el vecino colindante, propietario de la vivienda c/ S, Jorge nº 5 de Pina de Ebro o personas por él autorizadas, lejos de paralizar las obras de reforma de la misma, continúan realizando obras superando la altura en lo que parece ser la construcción de nueva planta superior. Dicha obra se está realizando adosada a la pared de mi propiedad (c/ S. Jorge nº 3) picando en la misma y causando los daños que se pueden ver en las ocho fotos que acompaño (tomadas ayer 14/04/2010), lo cual no sólo pone en peligro la estabilidad y seguridad en mi vivienda, sino la de mi propia familia.

SOLICITA : Se efectúe revisión municipal de técnico del Ayuntamiento que verifique lo expuesto e informe a esta parte del estado y de las obras, se requiera al propietario o personas que están ejecutando los trabajos (averiguando su identidad) para que informen de los mismos y en todo caso se les requiera la paralización inmediata de tales obras.

DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN :

- Dos folios, con ocho fotografías que describen lo expuesto.
- Igualmente solicita : Se traslade a esta parte copia de todos los informes municipales y escritos que conforman el expediente administrativo relativo a la vivienda colindante para ejercitar las acciones legales que correspondan, en defensa de mis derechos.”

4.16.- En nuevo Informe técnico, de fecha 20-04-2010, se hacía constar:

“La denuncia presentada por la solicitante pone de manifiesto la continuación de las obras en el edificio lindante al suyo, estas obras son objeto de un expediente de disciplina urbanística donde se requiere a la propiedad al restablecimiento del orden arquitectónico para lo que deberá de demoler la obra ejecutada.

En la visita realizada al exterior del inmueble no se ha podido apreciar un aumento de la obra existente si que se puede apreciar la instalación de una antena de televisión que anteriormente no existía, según la denunciante las obras de albañilería que se están ejecutando se realizan fuera del horario de trabajo ya que se realizan por la noche y afectan a su edificio.

CONCLUSION:

Estos Servicios Técnicos en la visita ocular realizada no pueden constatar la ejecución de las obras de albañilería denunciadas al no apreciarse exteriormente, para su constatación debería de accederse al interior del edificio, para ello deberá de notificarse previamente al denunciado la visita a su propiedad con el fin de ser inspeccionado.”

4.17.- Y en fecha 27-04-2010, mediante nueva instancia, se solicitaba al Ayuntamiento :

“EXPONE : Que siendo propietaria de la vivienda sita en C/ S. Jorge , 3, de Pina, colindante con la nº 5 por obras y molestias que se están ocasionando.

SOLICITA : Copia de documentación obrante en expediente de disciplina urbanística de obras que se han realizado o se están realizando en c/ San Jorge, 5, de Pina de Ebro (Zaragoza), a fin de poder ejercitar las acciones legales oportunas.

4.18.- En Certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento, con fecha 29-04-2010, se hacía constar :

Primero.- Que por decreto de Alcaldía-Presidencia del Ilmo. Ayuntamiento de Pina de Ebro, de fecha catorce de enero de dos mil diez, se resuelve incoar expediente de disciplina urbanística relativo a la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad respecto de las obras consistentes en aumentar en una planta el inmueble sito en calle San Jorge Número 5 de Pina de Ebro, no legalizables porque con ello se excede la altura máxima establecida en el artículo 123 del Plan General de Ordenación Urbana para edificaciones ubicadas, como es el caso presente, en el Casco Antiguo de la Villa, dándose audiencia al interesado.

Segundo.- Dicha resolución fue notificada, con fecha 15 de enero del 2.010, al propietario y titular registral don EL B.... EL G..., con NIE X-.....-E, a través del Sr. A..... L....i, con NIE X-.....-B, quien se encontraba en el inmueble propiedad del Sr. EL B.... EL G..., quien hizo constar su identidad, a los efectos previsto en el artículo 59.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común..

Tercero.- Con fecha 25 de enero de 2010 el interesado formuló alegaciones, vía telefax, que fueron desestimadas en resolución de fecha 5 de marzo de 2.010, poniendo fin a la vía administrativa.

Cuarto.- *En dicha resolución se solicita que se realicen las anotaciones correspondientes en el Registro de la Propiedad del referido expediente de restauración de la legalidad.*

Quinto.- *Que la descripción de la finca sobre la que se debe practicar la anotación es la siguiente:*

URBANA: CASA DE TRES PISOS CON EL FIRME Y CORRAL

Situación: SAN JORGE N°: 5

y una superficie construida de 164,19 metros cuadrados,

Referencia catastral: 6258603YL0965G0001UM

Derecha, B... G....

Izquierda, M... G....

Fondo, CALLIZO LOS HUERTOS.

Inscrita al tomo 414, libro 67, folio 159, finca 671, inscripción 4ª

4.19.- Por oficio de 18-05-2010 (R.S. nº 583) la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento volvió a dirigirse al Departamento de OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES :

“Transcurrido algún tiempo desde nuestra solicitud de que ese Servicio se subrogara en la potestad sancionadora de este Ayuntamiento en un expediente de Disciplina Urbanística, copia del cual se acompañaba a nuestro escrito de fecha 11 de marzo del 2010 (Registro de entrada nº 294/2010, de 12 de marzo) sin haber recibido respuesta por parte de ustedes, les rogamos que se nos comuniquen su disposición en relación con este asunto a los efectos de poder adoptar las medidas oportunas.”

4.20.- Y, con fecha 20-05-2010, también por la Alcaldía-Presidencia se remitió comunicación al Sr. El B..... El G....., en los siguientes términos :

“Tras la conversación telefónica mantenida por usted con una empleada municipal relativa al expediente por trabajos realizados en el inmueble de su propiedad sito en calle San Jorge, número 5 de Pina de Ebro sin estar amparados por licencia municipal de obras, le comunico que, al no haberse podido localizar su paradero para notificarle personalmente el Decreto dictado por esta Alcaldía con fecha 14 de enero del 2010, se practicó la notificación del mismo mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza y en el Tablón de Edictos de este Ayuntamiento, último domicilio conocido por el Ayuntamiento en ese momento.

No obstante le remito adjunta copia de dicho Decreto en el cual se le ordena la demolición de la edificación por usted efectuada en el inmueble sito en calle San Jorge, número 5 de Pina de Ebro.

Se le concede un plazo hasta el 25 de mayo próximo para que manifieste por escrito ante este Ayuntamiento su disposición a cumplir la orden de derribo acordada. Transcurrido dicho plazo, se proseguirá por este Ayuntamiento con los trámites pertinentes para ejecutar, a su cargo, dicha demolición, con independencia del expediente sancionador por infracción urbanística.

En el supuesto de que vaya a cumplir la orden de derribo dictada, podrá ponerse en contacto con los servicios técnicos municipales para aclarar cualquier duda de orden técnico en relación con dicha actuación.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Procede recordar al Ayuntamiento de Pina de Ebro que la competencia es irrenunciable (art. 12.1 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999) y ha de ejercerse por los órganos administrativos que la tengan atribuida como propia. Y que, en materia de protección de la legalidad y disciplina urbanística, nuestro ordenamiento jurídico (arts. 261 y siguientes de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón; y antes, en arts. 193 y ss. de la Ley 5/1999, Urbanística) atribuye a los municipios y a la Administración de la Comunidad Autónoma competencias de inspección, protección de la legalidad urbanística y sanción de las infracciones.

En el asunto examinado, a raíz de queja presentada ante esta Institución, constatamos que, si bien el Ayuntamiento actuó en su momento incoando y tramitando expediente de protección de la legalidad urbanística, llegando a adoptar, una primera resolución, Decreto de Alcaldía, de fecha 14-01-2010, en la que ya se ordenaba la demolición, y la más reciente resolución, también Decreto de Alcaldía, de 5-03-2010, en la que vuelve a disponerse la demolición de lo ilegalmente construido y no legalizable, al parecer, luego no se han realizado las actuaciones consecuentes de ejecución subsidiaria de dicha demolición, recabando, en su caso, el auxilio judicial para entrada en domicilio.

SEGUNDA.- Resulta, además, procedente indicar a dicho Ayuntamiento la posibilidad de llevar a cabo las gestiones precisas para la provisión a éste de autorización judicial de entrada en domicilio, para la completa inspección y medición de la obra efectivamente ejecutada y así poder pronunciarse sobre si las obras ejecutadas sin licencia, por sus características, entidad y valoración, son, o no, legalizables, y en cuanto a la posible sanción a imponer. El informe emitido en fecha 20-04-2010 adolece de la imprecisión determinada por la mera observación exterior de las obras ejecutadas, al no acceder al interior del edificio para las comprobaciones y mediciones pertinentes.

TERCERA.- En lo que respecta a la competencia municipal para la incoación y tramitación de Expediente sancionador, por infracción urbanística, constatamos que el Ayuntamiento de Pina de Ebro, no sólo no ejerce su competencia en esta materia, sino que acude a la Administración de la Comunidad Autónoma, al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, para que se subrogue en dicha competencia, lo que infringe el principio de irrenunciabilidad de la competencia, al que antes nos hemos referido.

Dado el conocimiento jurídico que se pone de manifiesto en los Informes de Secretaría que constan en el expediente municipal examinado, no se comprende la alegación de escasez de medios para la gestión de un expediente sancionador, en que pretende apoyarse la solicitud de subrogación enviada a la Administración autonómica.

CUARTA.- Y en lo que respecta a ésta última, el informe remitido en su día, daba cuenta de la incoación de Expediente informativo DU-10/072, en el que, se nos decía haber requerido al Ayuntamiento de Pina de Ebro, para que ejerciera sus competencias, como requisito previo a la subrogación.

Sin perjuicio de la resolución que debe adoptarse por la Dirección General de Urbanismo en el citado expediente informativo, y en la que, a juicio de esta Institución, debe prevalecer el principio de competencia municipal para la incoación, tramitación y resolución del expediente sancionador, sí consideramos procedente, no obstante, recomendar a dicha Dirección la prestación de la asistencia técnica y jurídica que sus servicios puedan prestar al Ayuntamiento para una correcta instrucción y resolución de dicho expediente.

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.- Hacer RECOMENDACION FORMAL al AYUNTAMIENTO DE PINA DE EBRO, para que en ejercicio de las competencias que le están atribuidas en materia de protección de la legalidad y de disciplina urbanística :

1.- Adopte las medidas procedentes de ejecución subsidiaria de la demolición ordenada por Decretos de Alcaldía de fechas 14-01-2010 y 5-03-2010, de las obras no amparadas por licencia y ejecutadas en C/ San Jorge nº 5 de esa localidad, recabando el auxilio judicial preceptivo para entrada en domicilio, dado que se trata de una vivienda habitada, en primer término, para que por el técnico municipal se hagan las comprobaciones y mediciones precisas que concreten la parte de las obras ejecutadas no legalizables, y, una vez determinadas éstas, para llevar a efecto la efectiva demolición de éstas.

2.- Asuma la competencia que le está atribuida para la incoación, instrucción y resolución de expediente sancionador en relación con las infracciones urbanísticas en que se haya podido incurrir en las obras ejecutadas en dicho inmueble, tramitando el mismo conforme a lo establecido en el Reglamento que regula, en Aragón, el ejercicio de la potestad sancionadora, dentro de los plazos establecidos, de modo que no haya lugar a incurrir en prescripción de las infracciones, por inactividad de esa Administración.

SEGUNDO.- Hacer RECOMENDACIÓN formal al DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES del GOBIERNO DE ARAGON, para que adopte resolución en el expediente informativo (DU-10/072) abierto en relación con al asunto al que se refiere la queja que nos ocupa, y sin perjuicio de la irrenunciable competencia municipal para la incoación, instrucción y resolución de expediente sancionador por las infracciones urbanísticas cometidas, se preste la asistencia técnica y jurídica que pueda precisar al Ayuntamiento de Pina de Ebro, por parte de los servicios de su Dirección General de Urbanismo, para el buen fin del correspondiente expediente.

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.

23 de febrero de 2011

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE