

Expte.

DI-337/2012-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE JACA
C/ Mayor, 24
22700 JACA
HUESCA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 20-02-2012 se presentó queja de carácter colectivo.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía :

“Que por medio del presente escrito vengo a presentar queja sobre anormal funcionamiento de la Administración solicitando su intervención, respecto a peticiones realizadas al Exmo. Ayuntamiento de Jaca, y que afectan a la Comunidad de vecinos que presido, fundando la presente en los siguientes:

HECHOS.-

PRIMERO.- Como Presidente de la Comunidad de Propietarios Calle Castellar, número 6 de Jaca, y actuando en interés de ella, en fecha 28 de abril del año 2011, se presentó denuncia ante el Exmo Ayuntamiento de Jaca, a través del Abogado que al efecto fue nombrado por la Comunidad, poniendo de manifiesto las siguientes circunstancias:

"Primero.- Que actuando en nombre y representación de la Comunidad, y por acuerdo de Junta celebrado el día 2/4/2011, vengo a denunciar la realización de obras en la Comunidad vecina de C/ Castellar 4, sin contar con la perceptiva licencia municipal ni proyecto alguno que sustente la seguridad de las mismas, independientemente del derecho de dominio que sobre el vuelo se ha realizado en la comunidad denunciada.

Segundo.- La comunidad de Propietarios, C/ Castellar 6, tiene en la parte posterior de su edificación, cuya estructura en planta tiene forma de L, un pequeño patio de luces, de aproximadamente 2 m de ancho por unos 12 m de largo.

El referido patio de luces colinda a ras de la Comunidad denunciada (C/ Castellar 4), en su primer piso.

Dentro del referido patio de luces, la Comunidad vecina, aprovechando el vuelo, ha venido a realizar un complejo entramado metálico que une las distintas plantas de la Comunidad, comunicándolas entre sí,

quizás en el ánimo de evitar una obra interior realizándola en el exterior y sobre el derecho de vuelo de la Comunidad C/ Castellar 6.

El entramado reviste peligrosidad y no pocas molestias. Adjunto fotografías con breve mención explicativa en la parte posterior, al bloque de documentos nº 1 y plano de situación al nº 2.

Toda realización de obra requiere la perceptiva licencia, abonos de tasas, y proyecto técnico, cosa que en todo caso carece la obra denunciada, por lo que se solicita, que tras la comprobación de los hechos se proceda a exigir la demolición de la obra."

Adjunto al número 1 de los documentos instancia sellada ante dicha institución Municipal. En suma, lo que se venía a pedir al Ayuntamiento es que en razón a sus facultades de policía urbanística comprobara la realización de una obra sin preceptiva licencia municipal, sin la realización de un proyecto técnico, y sin medidas de Seguridad que afectaban a la Comunidad, y le pueden causar perjuicios.

Todo lo anterior, llevo ante la pasividad del Exmo. Ayuntamiento a plantear demanda judicial que se sigue en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Jaca, bajo el número 345/2011.

Independientemente de las peticiones de la demanda judicial que se ciñen a la petición de retirada de tal obra, la vía administrativa por incumplimiento de normativa urbanística sigue abierta.

SEGUNDO.- Ante la pasividad de dicha administración, y funcionamiento anormal de la misma es por lo que se viene a solicitar en queja su intervención, interesándose por la falta de pronunciamiento a nuestra solicitud de fecha 28 de abril del 2.011.

En su virtud,

SOLICITA DE UD Que habiendo por presentado este escrito, con su copia, lo admita, y a su vista por formulada la queja que en el cuerpo de este escrito se contiene, interesándose por la falta de respuesta municipal a los hechos que tan gravemente afectan a la Comunidad que presido."

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

1.- Con fecha 23-02-2012 (R.S. nº 2186, de 24-02-2012) se solicitó información al Ayuntamiento de Jaca sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de esa Administración y de sus servicios administrativos y técnicos competentes, acerca de la existencia o no de licencia urbanística municipal para las obras a las que se refiere la queja, realizadas en C/ Castellar nº 4.

2.- Informe sobre las actuaciones realizadas en ejercicio de las competencias que le están atribuidas a esa Administración, en materia de protección de la legalidad y disciplina urbanística, en relación con la

denuncia presentada en fecha 28-11-2011, Registro de entrada 2011004770/1, referente a las obras antes mencionadas.

2.- En fecha 19-03-2012 recibimos escrito del Ayuntamiento de Jaca, adjuntando copia de Resolución de Alcaldía nº 565, de 7-03-2012, mediante la que se disponía : *“Requerir a D^a M... P.... L.... G...., con NIF 18.....M, para que en el plazo de DIEZ DIAS proceda a la presentación de documentación para la legalización de las obras consistentes en la colocación de entramado metálico en el patio interior de la vivienda situada en calle Castellar, nº 4, de Jaca.”*

3.- De dicha información se dio traslado a los presentadores de queja, mediante escrito de fecha 21-03-2012 (R.S.nº 3205, de 23-03-2012), y con misma fecha (R.S. nº 3206) solicitamos ampliación de información al Ayuntamiento de Jaca, y en concreto :

1.- Una vez transcurrido el plazo de diez días que se daba, por Resolución de Alcaldía núm. 20120000565, a Dña. M.. P... L.... G...., para presentar a ese Ayuntamiento documentación para legalización de obras sin licencia en C/ Castellar nº 4, rogamos se nos informe acerca del cumplimiento dado, o no, a dicho requerimiento, y de las actuaciones administrativas municipales realizadas en consecuencia.

2.- Informe de los servicios técnicos municipales sobre las características de las obras o instalación ejecutada y denunciada en antes citado emplazamiento, y si tales obras son o no legalizables conforme a la normativa urbanística de aplicación.

4.- En fecha 9-03-2012 recibimos nuevo escrito del Ayuntamiento de Jaca, de fecha 3-04-2012 (R.S. nº 2861), comunicando :

“En contestación a su escrito de fecha 21 de marzo de 2012 (R.S. nº 3206 de 23 de marzo) con referencia Expte. DI-337/2012-10 debo comunicarle lo siguiente:

1.- Respecto al punto primero se adjunta copia del escrito presentado por la representación de la persona requerida así como copia de la contestación al mismo realizada por este Ayuntamiento.

2.- Respecto al punto segundo se adjunto copia del informe realizado por la Arquitecto Municipal con motivo de la primera denuncia presentada de donde se declara que la construcción ejecutada es legalizable siempre y cuando se presente la correspondiente solicitud de licencia acompañada de proyecto.”

5.- En fecha 10-04-2012 comparecen los presentadores de queja, mediante escrito en el que se nos decía :

“Que con fecha 17 de febrero del corriente se procedió a denunciar el deficiente funcionamiento de los servicios municipales de Jaca, todo ello en relación a denuncia efectuada por la Comunidad de Propietarios que presido, y llevadas a cabo por la comunidad colindante Calle Castellar, número 4, así como uno de sus vecinos Doña M.... P.... L.... G.....

Dicho escrito ha dado lugar a expediente D1-337/2012-10, del que hemos obtenido respuesta por parte de Vdes., con escrito de salida número 3205 y fecha 23 de marzo del corriente, exigiéndonos una mayor concreción para tomar una decisión.

En el escrito que remitimos inicialmente figuraba una copia de la instancia dirigida al Ayuntamiento, pero como quiera que dicen vdes. necesitar más datos, les remitimos los siguientes:

1º.- Copia del escrito de demanda que hemos debido interponer por la realización de obras en el patio de luces de nuestra Comunidad, Calle Castellar número 6, por los colindantes vecinos Calle Castellar número 4.

2º.- Escrito de Exmo. Ayuntamiento de Jaca, que entendemos ha sido realizado como consecuencia de su intervención, señalando que exigirá legalización, sin realizar inspección, exigir proyecto y en suma tomar interés por el motivo de nuestra denuncia.

3º.- Informe pericial que debimos realizar sobre las obras en cuestión, denunciadas y no legalizadas.

En su virtud,

SOLICITA DE VD Que habiendo por presentado este escrito, con su copia, lo admita, y a su vista tenga por ampliada y mejor precisada la denuncia a que hace referencia el escrito inicial de este expediente.”

6.- Mediante nuestra comunicación de fecha 13-04-2012, R.S-nº 4045, de 17-04-2012, dimos traslado a los presentadores de queja de la información municipal antes referenciada en apartado 3, y de la documentación que se adjuntaba a la misma.

7.- Con misma fecha (R.S. nº 4044) dirigimos una segunda solicitud de ampliación de información al Ayuntamiento de Jaca :

1.- Habida cuenta de que, ya en Informe de la Arquitecta municipal, de fecha 14-07-2011, quedó acreditado que el entramado metálico construido carecía de la preceptiva Licencia, aunque sí era legalizable, a tenor de lo previsto en la normativa urbanística de aplicación, qué actuaciones municipales se han realizado, tras no haberse cumplimentado lo requerido a las promotoras de dicha actuación, en resolución de Alcaldía 2012000565, esto es la documentación técnica precisa para pronunciarse sobre tal legalización, conforme a lo establecido en art. 266 en relación con el art. 265 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de

Aragón, y en cuanto a la incoación de expediente sancionador que ya se proponía en citado informe de la Arquitecta municipal, por carecer de licencia la obra ejecutada.

8.- Tras haber reiterado dicha solicitud de ampliación de información al Ayuntamiento de Jaca, mediante escrito de fecha 18-05-2012 (R.S. nº 5343, de 21-05-2012), dicha Administración nos ha respondido, mediante escrito de fecha 22-06-2012 (R.S. nº 5277, de 22-06-2012, remitiendo copia de los trámites y actuaciones realizadas :

8.1.- Escrito de alegaciones y solicitud de Licencia de obras menores, de 2-05-2012, dirigida al Ayuntamiento de Jaca por Dña. C... M... N..., en representación de Dña. P.... L.... G..., y de Dña. E... R.... L.... y D. J.... G.... T..... Adjuntaban informe y proyecto elaborado por el Arquitecto Técnico D. J.... M... A... B.....

8.2.- Documento técnico sobre legalización de escalera, redactada por el antes citado Arquitecto Técnico, Sr. A... B.....

8.3.- Escrito del Ayuntamiento de Jaca, de fecha 9-05-2012, R.S.nº 3868, comunicando a Dña. C... M... N..., que la precedente documentación técnica no reunía las condiciones de "Proyecto Técnico" para solicitar la legalización de la escalera.

8.4.- Escrito de fecha 29-05-2012, de Dña. C... M... N..., en la representación que ostentaba, cumplimentando la aportación requerida de Proyecto Técnico, y el pago de las tasas para otorgamiento de licencia de legalización.

8.5.- Informe técnico, de fecha 11-06-2012, sobre la solicitud de legalización, emitida por la Arquitecto municipal, Sra. M... M..., que concluye :

"Visto el expediente de referencia, la Técnico que suscribe y en relación al mismo, tiene a bien emitir el siguiente INFORME:

ANTECEDENTES Y GENERALIDADES

Por encontrarse los edificios de referencia en el ámbito del Casco Histórico le son de aplicación las determinaciones de la Modificación nº 1 del Plan Especial de Mejora y Conservación del mismo (P.E.).

Tras diferentes actuaciones que constan en el expediente en tramitación, mediante escrito de Alcaldía, de 9 de mayo de 2012, se requiere a la representante de la solicitante, la presentación de "solicitud de legalización de las obras ejecutadas acompañada de proyecto técnico".

En cumplimiento del requerimiento, se ha presentado el mencionado proyecto que define las obras ya ejecutadas en el patio interior del inmueble situado en la calle Castellar nº 4, de Jaca, para la instalación de unas escaleras que comunican la vivienda situada en la planta 3ª de este edificio

con la situada en el inmueble de calle castellar, nº 6 y avenida Oroel nº 52, planta 2a, de la ciudad. Tanto la estructura como el peldañado y las barandillas de protección, son metálicas y se dice en el proyecto que se sustentan en la estructura del edificio nuevo de avenida Oroel nº 52, en puntos ya dejados al efecto en su construcción.

Como decía en mi informe, de 14 de julio de 2011, en esa manzana comprendida entre las calles Castellar y Oroel de Jaca, el P.E. no prevé la existencia de patio interior, por lo que resulta posible -desde un punto de vista urbanístico- la construcción del 100% de las parcelas en toda la altura de los edificios, por lo que lo ejecutado es legalizable, pues las licencias se conceden dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, que en caso de producir "problemas", deberían resolverse en los juzgados, como parece que en estos momentos se está produciendo.

CONCLUSIÓN

Por lo anteriormente expuesto, no encuentro inconveniente urbanístico en proceder al trámite reglamentario de concesión de la licencia de legalización de las obras, solicitada.

Por otra parte, como decía en mi informe de 14 de julio de 2011, no constan en el archivo municipal antecedentes de solicitud de licencia de construcción de la mencionada escalera, por lo que procede la incoación del correspondiente expediente sancionador, que como se ha podido comprobar es el de una infracción urbanística "leve" pues las obras ejecutadas sin estar en posesión de la correspondiente licencia municipal, son legalizables."

8.6.- Copia de la Propuesta de resolución, formulada por el Jefe de Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Jaca, de fecha 11-06-2012. Y, conforme a dicha propuesta :

8.7.- Copia de Resolución de Alcaldía núm. 2012001391, de 18-06-2012 :

"DOÑA E... R.... L....., representada por DOÑA C.... M... N....., solicita mediante escrito de fecha 4 de junio de 2012 (RE 2012006367) licencia de obras para la colocación de escalera exterior en patio de luces situado en calle Castellar nº 4 según proyecto técnico presentado en cumplimiento del requerimiento efectuado mediante resolución de Alcaldía de fecha 7 de marzo de 2012.

Se emite in forme técnico favorable a la concesión de la licencia en fecha 11 de junio de 2012.

La solicitud de licencia es en realidad de legalización de las obras ejecutadas en su día de colocación de una escalera exterior de comunicación, en un pequeño patio de luces interior, entre dos pisos situados en los edificios de calle Castellar n" 4 y calle Castellar n" 6, con avenida Oroel nº 52 a raíz del procedimiento incoado a raíz de la presentación de denuncia por parte de la Comunidad de Propietarios de

calle Castellar nº 6 y avenida Oroel nº 52. La ejecución de obras que precisan de licencia careciendo de la misma supone una infracción urbanística que cuando las mismas resultan legalizables como en este caso, se tipifica en la ley como leve, (artículo 274 b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón)

Las obras ejecutadas, una vez presentada la documentación técnica requerida, no ofrecen problema urbanístico para poder ser legalizadas puesto que se localizan en el interior de un patio de luces situado en una manzana con posible ocupación completa según 10 fijado en el Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca. Los conflictos de orden civil que se puedan ocasionar con motivo de la ejecución de las obras no pueden ser dirimidos en sede administrativa y deben ser puestos en conocimiento de la jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 237.2 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, 195 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón y 140 del Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de los Entes locales de Aragón. En tal sentido debe informarse a la Comunidad de Propietarios de calle Castellar nº 6 y avenida Oroel nº 52 personada en el expediente a través de su representante D. J... L... L....

A la vista de lo anterior, esta Alcaldía-Presidencia en virtud de las atribuciones que le confiere el Art. 30.1 de la Ley 7/99, de 9 de abril de Administración Local de Aragón, RESUELVE:

PRIMERO: Conceder a DOÑA E... R... L..., representada por DOÑA C.... M.... N..., licencia municipal para la legalización de las obras de colocación de escalera exterior en patio de luces situado en CI Castellar nº 4 según proyecto técnico presentado en cumplimiento del requerimiento efectuado mediante resolución de Alcaldía de fecha 7 de marzo de 2012.

SEGUNDO: Incoar procedimiento sancionador a DOÑA E.... R.... L..., que se tramitará de conformidad con lo establecido en el RD 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, por la comisión de una infracción de carácter leve, tipificada en el artículo 274 b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón

TERCERO: Nombrar Instructor del procedimiento a D. E... F... C..., Concejal Delegado de Medio Ambiente, y Secretario a D. J... L... B... N..., Jefe del Servicio de Urbanismo y Medio Ambiente, a los que les es de aplicación el régimen de abstención y recusación previsto en los artículos 28 y 29 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

CUARTO: Conceder al interesado un plazo de QUINCE DIAS, contados a partir del siguiente al del recibo de la presente Resolución, para que formule alegaciones, presente documentos y, en su caso, proponga la práctica de prueba, concretando los medios de que pretenda valerse, advirtiéndole al interesado de que, en caso de no efectuar alegaciones en el

plazo concedido al efecto, la resolución de iniciación del procedimiento tendrá la consideración de propuesta de resolución, con los efectos previstos en los artículos 13 y 16 del Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora de la Comunidad Autónoma de Aragón.

QUINTO: El plazo máximo para la resolución y notificación de este procedimiento es de seis meses, transcurrido el cual sin que se haya resuelto y notificado la resolución, procederá declarar la caducidad del mismo.

8.8.- Copia de notificación de la precedente resolución a D. J... L... L... L..., representante legal de la Comunidad de Propietarios de C/ Castellar, nº 6, denunciante inicial de la obra ilegalmente realizada.

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Procede, en primer término, remitirse, sin más, a lo que la Jurisdicción civil ordinaria pueda resolver, o haya resuelto, en cuanto al conflicto jurídico-privado que nos consta fue planteado por la representación legal del colectivo presentador de queja ante el Juzgado de primera instancia de Jaca, en procedimiento 345/2011, por cuanto los aspectos planteados en dicho conflicto quedan fuera del ámbito de competencias de esta Institución.

SEGUNDA.- Centrándonos, pues, en la queja referida a la actuación municipal en relación con la denuncia presentada a dicha Administración, en fecha 28-04-2011, por la ejecución de obras sin la preceptiva licencia, a la vista de la información recabada y analizada la misma y los antecedentes relatados, queda constatado que, en un primer momento, y hasta la presentación de queja ante esta Institución, hubo una práctica inactividad municipal, sólo rota por la emisión de informe de la Arquitecta municipal, de fecha 14-07-2011, que confirmaba la inexistencia de licencia, el carácter legalizable de la obra ejecutada, y, consecuentemente, la procedencia de hacer requerimiento para presentación de expediente técnico de legalización, y de incoación de expediente sancionador.

El requerimiento de Alcaldía para la presentación de expediente de legalización no se hizo hasta Resolución 565/2012, de 7 de marzo de 2012, pasados 10 meses desde la presentación de la denuncia, y casi 8 meses desde la emisión de informe de la Arquitecta municipal.

Tras requerimiento hecho por la antes citada resolución 565/2012, y previo intento de la representante legal de los denunciados de obtener simple licencia de legalización de obras menores, y nuevo requerimiento de Alcaldía (de fecha 9-05-2012) para que aportasen Proyecto técnico de

legalización, lo que se cumplimentó en fecha 4-06-2012, finalmente se adoptó por Alcaldía la resolución 1391/2012, de 18 de junio, concediendo la licencia, e incoando expediente sancionador, por comisión de infracción urbanística leve, con nombramiento de instructor y secretario, y abriendo trámite de audiencia, fijando en seis meses el plazo máximo para resolución y notificación del procedimiento sancionador. Constatamos, pues, que la incoación de dicho procedimiento, ya propuesta por la Arquitecta municipal, en informe de 14-07-2011, se ha demorado más de 10 meses, y se ha hecho simultáneamente al otorgamiento de la licencia de legalización.

TERCERA.- Sin perjuicio de que, finalmente, el Ayuntamiento de Jaca ha adoptado las medidas y resoluciones pertinentes, consideramos procedente recordar que los hechos denunciados, como infracción urbanística, en la fecha en que lo fueron, quedaron acreditados como tal infracción tipificada (por falta de licencia, aunque leve, por ser legalizables), al emitirse informe de 14-07-2011, por la Arquitecta municipal, y que, era entonces, y no 10 meses después, cuando procedía, a juicio de esta Institución, adoptar la resolución de incoación de expediente sancionador. La demora en hacerlo ha podido determinar, por transcurso de un año desde que se cometieron los hechos (conforme al plazo previsto para las infracciones leves, según art. 280.1 de nuestra Ley 3/2009, de Urbanismo), la prescripción de la infracción, lo que constituye una vulneración de la obligación legal que al Ayuntamiento compete de protección de la legalidad urbanística, al contribuir la inactividad municipal a facilitar la prescripción y, en definitiva, la impunidad de la infracción. No resulta, a nuestro juicio, coherente, que se acuerde la incoación del expediente sancionador, por realización de actos sin licencia, pero legalizables, en la misma resolución en la que se otorga la licencia de legalización.

Consideramos, pues, que denunciados ante el Ayuntamiento unos hechos constitutivos de presunta infracción urbanística, procedía aplicar los criterios de celeridad y de impulso de oficio del procedimiento, que se establecen en art. 74.1 de la vigente Ley 30/1997, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, y efectuada la comprobación de los hechos, acordar de inmediato la incoación del expediente sancionador, con independencia de que, en expediente independiente, de restablecimiento del orden jurídico urbanístico, se tramitase requerimiento de legalización, si los hechos denunciados, como era el caso, eran legalizables.

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

Hacer RECOMENDACIÓN formal al AYUNTAMIENTO DE JACA, para que, sin perjuicio de proseguir, en el caso concreto a que se refiere la queja, los trámites del expediente sancionador incoado por Resolución de Alcaldía 1391/2012, de 18 de junio, hasta la adopción de la resolución que se considere procedente en Derecho, en lo sucesivo, y ante denuncias de presuntas infracciones urbanísticas, se adopten las medidas oportunas para la inmediata comprobación de los hechos, su calificación y tipificación como tales infracciones, y la incoación de los expedientes, sancionador y de restauración del orden urbanístico, que procedan, en ejercicio de las competencias que a ese Ayuntamiento están reconocidas en materia de protección de la legalidad, de modo que la inactividad o demora municipal no faciliten la prescripción, y, en definitiva, la impunidad, de las infracciones.

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.

5 de julio de 2012

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE