

Expte.

DI-1846/2012-10

**Sr. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE CETINA**

**50292 CETINA
ZARAGOZA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 22-10-2012 tuvo entrada en esta Institución queja individual.

SEGUNDO.- En la misma se exponía :

“Con fecha 19 de abril de 2012, presentó escrito de solicitud y denuncia, del que se adjunta archivo adjunto, por la concesión de licencia para construcción de un garaje de 40 m2 al Juez de Paz de Cetina.

Que como ya conoce esa Institución y es habitual y norma de actuación, el Ayuntamiento de Cetina, ni me ha contestado a mi solicitud transcurridos 6 meses ni ha tramitado mi denuncia.

Que la concesión de dicha licencia al sr. B..... es ilegal, ya que no respeta la distancia a camino que establece el PGOU de Cetina.

Que dicha concesión de licencia se ha otorgado por el Alcalde de Cetina al sr. B..., sin exigirle el correspondiente proyecto técnico visado y sellado en colegio oficial

Que el mismo Alcalde de Cetina, ante solicitud de mi parte para construir garaje de 40 m2 en calle Nueva nº 4 de Cetina, igual que el del Sr. Juez de Paz, me exigió para conceder dicha licencia y evitar la paralización de las obras que presentara proyecto visado y sellado.

Que el mismo Alcalde no ha exigido proyecto técnico ante otras solicitudes de licencias para garajes de 40 m2 e incluso superiores.

Que la actuación del Alcalde de Cetina, exigiéndome a mí proyecto técnico para un garaje de 40 m2 y no exigiéndolo a su amigo y miembro de su partido el PAR, Sr. Juez de Paz, considero que es una discriminación hacia mi persona, prohibida por las leyes.

Que adicionalmente el Sr. Alcalde, en la concesión de licencia al Sr. Juez de Paz, le exime del pago del ICIO, supuestamente en compensación

por que dicho Señor dice que deja 2 metros al lindero del camino, cuando realmente debe dejar más distancia, es decir ni deja la distancia de retranqueo legalmente exigida ni paga el ICIO

Que dicha exacción y compensación realizada por el Sr. alcalde de Cetina en el pago del impuesto correspondiente por la licencia concedida al sr. B..... considero que es ilegal.

Que SOLICITA QUE se admita esta queja, la tramite y se declaren las ilegalidades cometidas por el alcalde de Cetina, declarando especialmente la actuación discriminatoria hacia mi persona que se ha relatado.”

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

1.- Con fecha 25-10-2012 (R.S. nº 10.835, de 30-10-2011) se solicitó información y documentación al Ayuntamiento de Cetina, y en particular :

1.- Informe municipal acerca de las actuaciones realizadas en instrucción y resolución de solicitud y denuncia presentada a ese Ayuntamiento, por procedimiento administrativo a través de la Delegación del Gobierno en Aragón (R.E. nº 28038/RG 1312121, de fecha 19-04-2012), y relativa a licencia de obras solicitada por D. B....., para construcción de garaje de 40 m2, en paraje Peña del Cuco.

2.- Informe sobre actuaciones de tramitación y resolución del Expediente de licencia de obras instada por el citado promotor, Sr. B...., con remisión a esta Institución de copia íntegra compulsada del mismo.

2.- Con fecha, 30-11-2012 (R.S. nº 12.186, de 4-12-2012), se dirigió un recordatorio de la solicitud de información y documentación, al Ayuntamiento de Cetina.

3.- En fecha 20-12-2012 recibimos informe del Ayuntamiento de Cetina, R.S. nº 664, de 18-12-2012, en el que se nos decía :

“Recibida en su Institución nueva queja, según se deduce de la misma, presentada por el Sr. [X], referente a acuerdos y actuaciones del Ayuntamiento de Cetina, por la concesión de licencia de obra para la construcción de garaje, en el denominado paraje del Cuco, solicitada por D. B...., he de hacerle llegar lo siguiente:

Primero.- Rechazar las manifestaciones del Sr. [X].

1.- La licencia de obras concedida no se corresponde con licencia de obra de garaje, como afirma el Sr. [X]; sino de pajar, construcción adecuada a las tareas agrícolas, respetando las mismas dimensiones del ruinoso derribado.

2.- No puede admitirse la afirmación del Sr. [X], de ilegalidad de licencia por no exigir en la concesión la presentación previa de proyecto técnico. No puede aceptarse la comparación, ni la existencia de agravios comparativos con la licencia de obra mayor de local concedida al Sr. [X], en la calle Nueva, n° 4, en fecha de 17 de julio de 2009, al tratarse de dos licencias distintas. Al Sr. [X], se le concedió una licencia de obra menor para construcción de un pequeño garaje, en calle Nueva, n° 4, sin exigirle proyecto técnico. La licencia de obra menor concedida posteriormente se archivó, al concederle, otra distinta para legalizar la construcción de obra mayor, consistente en edificación de local de 7,50 m de altura en punto máximo. Al Sr. B.... se le concedió licencia sin proyecto técnico, al tratarse de pequeña construcción, con destino a pajar, hasta 40 m2 y de acuerdo con las limitaciones legales sobre distancias a caminos. Al día de la fecha no ha comenzado la construcción del mismo.

3.- No puede admitirse la afirmación de discriminación de la alcaldía hacia el Sr. [X], basada en afirmaciones subjetivas de amistad, o de afiliaciones políticas sobre terceras personas.

4.- No puede admitirse la afirmación del Sr. [X], de la ilegalidad de la exención del ICIO por compensación económica. Primero, porque no hay exención y segundo porque la normativa permite la permuta de bienes muebles o inmuebles por una cantidad económica; como es el caso del ICIO. Ambos tienen un valor económico que pueden compensarse, a través de la permuta, si se cumplen las condiciones necesarias siendo requisito necesario que exista un equilibrio económico entre prestaciones. En este caso, existe equilibrio económico, siendo la mejor solución para el interés general y público, al ensancharse el camino en la ubicación de la propiedad del Sr. B....., mejorándose el tránsito agrario.

5.- El Sr. [X], señala la ilegalidad de la licencia por no respetar la distancia a caminos; confundiendo el contenido del derecho de dominio, relativo al ejercicio de derechos y cumplimiento de obligaciones o limitaciones legales al mismo. En este caso la propiedad, no tiene que ceder voluntaria y desinteresadamente los metros de retranqueo lateral a caminos y si puede proponer una compensación, como así se aceptó. Las distancias de retranqueo de 3 metros desde límite exterior del camino o 5 desde el eje, se deben cumplir según se dice en el informe técnico. A la fecha del presente, no se ha construido el nuevo pajar.

Segundo.- El Ayuntamiento de Cetina, ha tramitado el expediente de forma correcta, con los documentos necesarios y con la finalidad de mejorar el camino, beneficiándose el interés general y público, existiendo equilibrio económico en las prestaciones. Se adjunta copia compulsada del mismo.

En consideración de todo lo expuesto, ruego acepte la dilación en contestar, aceptando la información y documentación remitida, solicitándose asimismo el estudio y valoración de la actuación municipal y el archivo de la

queja.”

CUARTO.- De la documentación aportada al Expediente, tanto por la persona presentadora de queja, como por el Ayuntamiento de Cetina, contra el que iba dirigida la queja, resulta :

4.1.- Mediante escrito fechado en 17-04-2012, según el ahora presentador de la queja, se dirigió escrito al Ayuntamiento de Cetina, en los siguientes términos :

“Que ha tenido conocimiento de que dicho Ayuntamiento ha concedido licencia de obras y demolición en el paraje Peña del Cuco, a D. B....., Juez de Paz de Cetina, amigo intimo del sr. Alcalde y del sr. Secretario municipal, para la construcción de cubierto de 40 m2. eximiendo el pago de licencia y del ICIO.

Que dicho acuerdo del Ayuntamiento de Cetina es ilegal y nulo de pleno derecho.

Que dicho Ayuntamiento no ha exigido a dicho señor, la presentación de proyecto técnico elaborado por técnico competente y visado por colegio profesional, para la construcción que se le autoriza.

Que dicho Ayuntamiento si que me exigió a mi dicho proyecto para una construcción de 40 m2, idéntica a la solicitada por dicho señor.

SOLICITA y DENUNCIA

Que se declare la nulidad del acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Cetina por el que se concede licencia de obras para la construcción solicitada por B.....

Que se paralice la obra mencionada, si se ha iniciado, y no se permita el inicio si todavía no se ha iniciado, dado que es ilegal, y se exija la presentación de dicho proyectó técnico debidamente visado, como se me exigió en mi caso, para la construcción que realice en la calle Nueva nº 4 de Cetina,

Que se me entregue copia de la licencia de obras solicitada y concedida, y se me indique e identifique exacta y concretamente la ubicación de la finca catastral y su situación en el plano del PGOU de Cetina o en el del catastro de rústica si corresponde a este, para la que se ha concedido licencia de construcción al sr. B.....

Que se me entregue copia del informe del técnico urbanístico municipal sobre esta licencia.

Que se me entregue cédula urbanística del terreno para el que se ha otorgado licencia al sr. B.....”

4.2.- Sobre dicha denuncia, con fecha 28-05-2012, emitió informe técnico el Arquitecto Técnico D. M.... J... G.... C....., haciendo constar :

“Que examinada la denuncia presentada por Don [X] en relación con

la licencia otorgada a Don B... y tras inspección realizada en el día de la fecha acompañado de personal municipal a la citada propiedad sita en el Cerro del Cuco del citado municipio, el que suscribe manifiesta lo siguiente:

- No se observa la realización de obras tendentes a la construcción de un nuevo pajar, habiéndose ejecutado únicamente el derribo del antiguo, del que permanecen en pie parte de los paramentos.

Aun no teniendo constancia de los materiales que se han de emplear en la nueva construcción del nuevo pajar de 40 m² al que se hace referencia, se estima un presupuesto orientativo para su construcción y el derribo total del antiguo de unos cuatro mil euros (4.000,00 €), al que correspondería 120 € de pago de ICIO.

Se ha propuesto permutar dicho pago por la cesión de unos 40 m² junto al camino y en una anchura aproximada de 2 m.. para proceder a su ensanchamiento, dado que su estrechez actual supone un inconveniente para la circulación de maquinaria agrícola y de esta manera favorecer el tránsito por el mismo y evitando la circulación por el centro del casco urbano, lo que se estima adecuado.

Existe informe relacionado de fecha 26 de septiembre de 2011

4.3.- Y de dicha denuncia, se dio cuenta en Pleno Municipal ordinario de fecha 31-05-2012, según resulta de certificado que nos ha sido remitido por el Ayuntamiento :

“ Octavo.- Urbanismo: licencias, permisos, denuncias y otros asuntos de interés.

2° .- Denuncias y otros asuntos urbanísticos de interés

Letra I.- Se informó de la denuncia y declaración de nulidad presentada por el Sr. [X] contra la licencia concedida al Sr. B..., sobre derribo de pajar, construcción de otro nuevo y la compensación del ICIO, por la cesión de terrenos necesarios de su propiedad para el ensanche del camino en el paraje de Cerro del Cuco.”

QUINTO.- De la documentación remitida, como copia del Expediente municipal de Licencia de obras, instada por D. B....., resulta :

5.1.- En fecha 22-09-2011 tuvo entrada en registro del Ayuntamiento de Cetina solicitud de Licencia, en los siguientes términos :

“Primero.- Que es propietario de era con pajar y cubierto en el paraje "Cerro el Cuco", encontrándose el pajar actualmente sin tejado.

Segundo.- Al estrecharse el camino en el punto de situación del pajar, sería necesario el retranqueo del pajar para mejora de anchura del camino.

Tercero.- Que estaría dispuesto a retranquearse lo necesario (2 ml aprox.) hundiendo el pajar, para construir otro de las mismas dimensiones 40 m² en la misma parcela.

En su virtud, SOLICITA,

Permiso para hundir el pajar y la exención del ICIO por esa obra y la futura construcción de uno nuevo de 40 m2.

La cesión, para mejora de camino de 2 metros lineales aproximadamente de la finca.”

5.2.- Con respecto a dicha solicitud de Licencia consta en Expediente el Informe emitido por el Arquitecto Técnico, Sr. G... C..., en fecha 26-09-2011, en el que se hacía constar :

“Que examinada la solicitud presentada por Don B..... en relación con el pajar de su propiedad sito en paraje "Cerro del Cuco" y tras inspección realizada en el día de la fecha acompañado de personal municipal, el que suscribe manifiesta que dicho pajar carece de la cubierta, habiéndose derruida la misma y permaneciendo parte de sus escombros "in situ". Se observa asimismo el mal estado de los paramentos de la edificación que presentan desprendimientos.

Por todo lo anteriormente expuesto se urge a la propiedad a la adopción de cuantas medidas sean necesarias para salvaguardar a personas y cosas, aconsejándose su inmediata señalización y el derribo total de la misma, dado que ésta se encuentra en ruina según lo estipulado en los artículos 58, 59 y 60 de la Ley 312009 de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón, todo ello bajo dirección de técnico competente.

Asimismo se le informa que en relación con una posible solicitud para la construcción de un pajar de nueva planta con una superficie aproximada de 40 m2, la misma se considera una obra mayor por lo que se deberá de presentar proyecto suscrito por técnico competente que deberá de respetar las distancias a caminos según lo estipulado en el artículo 81 de las NN.SS. y CC. de ámbito provincial de Zaragoza (8m. del final del camino) y en su caso en el P.G.O.U.

Salvo mejor criterio de la Corporación.”

5.3.- Y, sin más documentación e informes que nos consten, en sesión plenaria extraordinaria municipal de fecha 17-11-2011, se acordó :

“Séptimo.- Urbanismo: licencias, permisos, denuncias y otros asuntos de interés.

1º.- Permisos y licencias urbanísticas.

Vistos los expedientes de licencias, permisos y autorizaciones urbanísticas e informados en Comisión, el Pleno acordó por unanimidad de todos los miembros de la Corporación, que constituyen la mayoría absoluta de la Corporación, lo siguiente:

g.- Ante la solicitud de D. B....., la concesión de licencia para derribo y desescombro de pajar - cubierto en paraje El Cuco; aceptando la propuesta de retranqueo voluntario de 2 ml aproximadamente, para la mejora de la anchura de camino; concediéndole, así mismo licencia de obra para construir

otro cubierto hasta 40 m2; compensando el ICIO, con la cesión de terreno efectuada.”

Acuerdo que fue notificado al peticionario de la Licencia, mediante comunicación de fecha 21-12-2011 (R.S. nº 668).

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Procede recordar al Ayuntamiento de Cetina, como hemos venido haciendo en precedentes expedientes de queja tramitados en esta Institución, que, iniciado un procedimiento administrativo, éste ha de impulsarse de oficio en todos sus trámites (art. 74.1 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999).

Y que, como conclusión del mismo, debe adoptarse una resolución expresa (art. 42 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999), cuyo contenido debe decidir todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo (art. 89.1 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999), debiendo estar motivada en los supuestos previstos en el art. 54 de la misma Ley, y debe notificarse a los interesados, con ofrecimiento a los mismos de los recursos procedentes (art. 58 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999).

En el escrito presentado al Ayuntamiento por el denunciante, por procedimiento administrativo a través de la Delegación del Gobierno en Aragón, y presentador de la queja que ahora nos ocupa, cuyo contenido se ha reproducido en los antecedentes, se formulaba denuncia de presunta infracción urbanística, y a la misma, previas las actuaciones de instrucción que se estimen procedentes, consideramos debe darse resolución expresa, notificando la misma al interesado denunciante, con ofrecimiento de los recursos procedentes, en cumplimiento de lo establecido en art. 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

De la documentación remitida a esta Institución tan sólo resulta haberse informado al Pleno, en sesión de 31-05-2012, de la denuncia presentada, y de la solicitud de declaración de nulidad de la licencia otorgada para derribo de pajar, construcción de uno nuevo y compensación del ICIO por cesión de terrenos. No ha habido, según constatamos, resolución expresa sobre lo planteado por el denunciante y presentador de queja. Debe, pues, a juicio de esta Institución, adoptarse resolución expresa.

Y si esa Administración municipal considera que dicha resolución

debe adoptarse en los términos, y con la justificación, que se recogen en el Informe de 12-12-2012 (R.S. nº 664) que nos fue remitido en respuesta a nuestra petición de información, debe formalizar la adopción de la resolución correspondiente, y notificarla al interesado, con ofrecimiento de recursos.

SEGUNDA.- En cuanto al Expediente de Licencia en cuestión, contra la que se formulaba queja, constatamos que la misma se otorgó, en acuerdo plenario de 17-11-2012, sin tomar en consideración lo advertido por el informe técnico que consta en expediente, en relación con la necesidad de presentar Proyecto Técnico de la obras a realizar, exigencia que viene establecida en art. 242 a) de nuestra vigente Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, y que es el documento imprescindible, cuando de una obra nueva (o reforma estructural), se trata, para comprobar el ajuste de lo proyectado a las normas de planeamiento aplicables. Procedería, pues, subsanar tal deficiencia de documentación técnica que debe constar en Expediente, o justificar en qué previsión normativa vigente se apoya la no exigencia de Proyecto técnico en función de la entidad de la obra a ejecutar.

Y en relación con el acuerdo de compensación del ICIO por cesión de terrenos, a falta del Proyecto técnico, toda la justificación técnica de la equivalencia de valores, entre el suelo cedido y la correspondiente liquidación del Impuesto, se hace por el propio técnico municipal, y por mera estimación, tanto del valor de las obras a ejecutar como de la liquidación tributaria, lo que no parece muy riguroso.

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

Hacer RECOMENDACIÓN formal al AYUNTAMIENTO DE CETINA para que, previos los informes y actuaciones de instrucción que se consideren precisos, se adopte resolución expresa sobre la denuncia urbanística presentada en su día a esa Administración local, por parte del presentador de la queja, y, a la vista de las consideraciones expuestas respecto a la tramitación y otorgamiento de la licencia cuestionada, se subsanen las deficiencias observadas, en lo que se considere procedente.

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.

Zaragoza, a 17 de enero de 2013

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE