

Expte.

DI-186/2013-10

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

**50258 OSEJA  
ZARAGOZA**

## **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** En fecha 28 de enero de 2013 tuvo entrada en registro de esta Institución queja de carácter individual.

**SEGUNDO.-** En la misma se exponía :

*“Que su padre es propietario de un terreno en Oseja, y el propietario del terreno colindante, E... L.... ha invadido parte de la propiedad del padre de la señora García al construir una nave, que ocupa ambos terrenos.*

*La ciudadana afirma que ha reclamado al Ayuntamiento de Oseja y a la DPZ, pero nadie le da una solución, aún siendo que el alcalde actual le da la razón, pero ..... sostiene que no le da la razón de forma pública ya que el señor Lázaro es el anterior alcalde del pueblo, y afirma que éste no quiere problemas.*

*Por todo ello, ..... solicita que El Justicia de Aragón medie en esta situación, para que se solucione dicho problema y su padre recupere la parte de terreno que el señor Lázaro se ha apropiado.”*

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

**1.-** Con fecha 5-02-2013 (R.S. nº 1.322, de 5-02-2013) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de OSEJA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1. Informe de las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento, en instrucción y resolución de instancia de fecha 11-03-2012, solicitando la comprobación de la legalidad de la actuación edificatoria del Sr. D. E... L..., en paraje “camino de las carreras”, y tras la emisión de informe técnico, de fecha 21 de mayor de 2012 remitido a ese Ayuntamiento por los

servicios de Coordinación y Asistencia Técnica de Diputación Provincial de Zaragoza.

2.- Con fecha 21-02-2013 (R.S. nº 2075, de 25-02-2013) se solicitó también información y documentación a la Gerencia Regional del Catastro, y en concreto :

1.- Quién o quiénes aparecen como titulares catastrales de la Parcela catastral 148, del Polígono 4, de Oseja, y, dado que aparecen dentro de la misma varias edificaciones agrarias (corrales y pajares), quiénes constan en esa Gerencia, como titulares de cada una de ellas, y del terreno improductivo que ocupa el resto de parcela. Y qué antecedentes obran en esa Gerencia sobre transmisiones y/o cambios de titularidad que hayan afectado a dicha Parcela catastral, o a partes de la misma.

2.- Rogamos se nos remita cuanta información documental o gráfica obre en poder de esa Gerencia, relativa a antecedentes catastrales de la citada parcela, y de las edificaciones existentes sobre la misma, para poder determinar esta Institución nuestras posibilidades de mediar en el asunto planteado, dado que, al parecer, la edificación cuya construcción se denunció ante el Ayuntamiento carece de Licencia urbanística.

3.- Por la relación que pueda tener con el asunto planteado, y dada la escasa definición informativa que resulta de la información descriptiva y gráfica que hemos consultado a través del acceso libre a Oficina virtual del Catastro, les solicitamos también nos remitan la información y documentación disponible en esa Gerencia, relativa a la colindante Parcela 144 del mismo Polígono 4, y la referida a enclavado entre ambas que aparece numerado como 003.

3.- Con fecha 6-03-2013 (R.S. nº 2553, de 8-03-2013), se dirigió recordatorio de la solicitud de información al antes citado Ayuntamiento de Oseja.

4.- En fecha 2-04-2013 recibimos Información de la Gerencia Regional del Catastro, organismo que respondiendo a nuestra petición, nos informó :

*“En respuesta a su comunicación de fecha 21/02/2013,, una vez hechas las averiguaciones oportunas, le informo de lo siguiente:*

*Examinada la documentación catastral obrante en los archivos de esta Gerencia, relativa a la finca sita en el municipio de Oseja, de referencia catastral 501 99A00400 1480000FB, se comprueba que la documentación más antigua de que se dispone en este momento son los datos existentes en*

*el Padrón de Rústica del año 1.988, en la que constan los siguientes datos:*

*FINCA: Polígono 4, Parcela 148  
Superficie: 0,16,23 Has.  
Cultivo: Erial  
Titular: Ayuntamiento de Oseja*

*En el Padrón de Rústica del año 1.994, constan los siguientes datos:*

*FINCA: Polígono 4, Parcela 148  
Superficie: 0,02,72 Has.  
Cultivo: Improductivo  
Titular: Desconocido*

*A fecha de emisión del informe en base de datos:*

*FINCA: 50199A004001480000FB  
Superficie: 484m2.  
Rústica con construcciones  
- Titular: En Investigación, art. 47 de la Ley 33/2003*

*Examinada la documentación catastral obrante en los archivos de esta Gerencia, relativa a la finca sita en el municipio de Oseja, de referencia catastral 50199A004001440000FU, se comprueba que la documentación más antigua de que se dispone en este momento, ya que no figura en padrones anteriores, son los datos existentes en el Padrón de Rústica del año 1.994, en la que constan los siguientes datos:*

*FINCA: Polígono 4, Parcela 144  
Superficie: 0,06,97 Has.  
Cultivo: Cereal (0,03,3011as)  
Improductivo (0,03,6711as)  
Titular: Desconocido*

*A fecha de emisión del informe en base de datos:*

*FINCA: 50199A004001440000FU  
Superficie: 697m2.  
Cultivo: Cereal (330m2)  
Improductivo(367m2)  
Titular: En Investigación, art. 47 de la Ley 33/2003*

*Examinada la documentación catastral obrante en los archivos de esta Gerencia, relativa a la finca sita en el municipio de Oseja, de referencia catastral 001900300XM00F0001HY, se comprueba que se dio de alta por expediente 903N, número 898822.50/12, y según informe técnico se trata de*

*"Escritura de Elevación a Público de Documento Privado de fecha 20 de octubre de 2012, Proyecto de Legalización de Almacén Agrícola de agosto de 2012", con los datos que se detallan a continuación:*

*FINCA: 001900300XMOOF0001HY*

*Superficie de suelo: 142m2. Superficie Construida: 32 m2*

*Titular: L... G..., E..., con N.I.F.: 17.....B, 50% PR*

*G... G..., M E..., con N.I.F.: 35.....J, 50% PR*

*Se adjunta información gráfica: Fotografía aérea de las parcelas de 1954 (donde figura la parcela 144 del polígono 4, pero no la parcela 148 del mismo polígono), y plano actual de las fincas (documentos 1 y 2)."*

**5.-** Con fecha 10-04-2013 (R.S. nº 3.948, de 12-04-2013) se dirigió un segundo recordatorio de nuestra solicitud de información al AYUNTAMIENTO de OSEJA, Administración que, hasta la fecha no ha dado respuesta alguna a nuestras reiteradas peticiones.

**CUARTO.-** De la documentación adjunta a la queja presentada resulta:

**4.1.-** Tras recabarse información catastral, mediante escrito de fecha 11-03-2012, se presentó al Ayuntamiento de Oseja, instancia en la que se exponía :

*"PRIMERO Que he constatado a raíz del aviso de varios vecinos de dicha localidad que en la finca colindante a la de mi propiedad, dentro del término municipal, sita en el paraje "camino de las carreras", destinada a corral para tareas agrícolas y almacén, D. E.... L.... ha realizado obras de construcción invadiendo parte de mi propiedad derivándoseme un grave perjuicio.*

*SEGUNDO: Que dicha finca ha pertenecido a mi familia durante más de treinta años, adquirida por herencia paterna, por lo que la actuación de D. E.... L.... ha perturbado la posesión que en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida, me pertenece como pueden corroborar vecinos y autoridades del pueblo de Oseja.*

*TERCERO: Que debido a mi avanzada edad hasta la fecha no he podido entablar reclamación alguna a D. E.... L....*

*Por todo ello, y sin ánimo de confrontaciones personales, ACUDO A ESTE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE OSEJA, para que a través del procedimiento que se considere oportuno compruebe la legalidad de la actuación de D. E.... L...., determine la cesación de su actuación y se me restituya en la posesión perturbada."*

**4.2.-** Con fecha 23 de mayo de 2012, por Presidencia de la Diputación Provincial de Zaragoza se remitió al Ayuntamiento de Oseja, atendiendo a su petición, Informe del Servicio de Coordinación y Asistencia Técnica, fechado en 21 de mayo, y que hacía constar :

*“Examinada la documentación presentada, se adjuntan fotografías y una ortofoto de una construcción que según el Ayuntamiento de Oseja se está levantando en la parcela 144 e del polígono 4, en el Camino de las Carreras, sobre suelo de titularidad municipal, sin que exista licencia de obras.*

*Efectuada visita de inspección en fecha 16 de mayo de 2012, por D. D... G..., Arquitecto Técnico Jefe de Sección de Estudios y Proyectos, adscrito al Servicio de Coordinación y Asistencia Técnica de esta Diputación,*

*PRIMERO: La normativa urbanística de aplicación en Oseja son las Normas Subsidiarias y Complementarias de Ámbito Provincial de Zaragoza y, la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón.*

*SEGUNDO: Según datos catastrales, la parcela 144 del polígono 4 de Oseja está ubicada en el paraje denominado Eras, tiene una superficie de suelo de 697 m<sup>2</sup>, 330 m<sup>2</sup> destinados a labradío de secano y 367 m<sup>2</sup> improductivos.*

*Aparentemente la construcción se ha ejecutado en la parcela 148 del Polígono 4 de Oseja, en el paraje denominado Eras junto a un camino, tiene una superficie de suelo de 484 m<sup>2</sup> está ocupada por distintas edificaciones agrarias:*

*A 32m<sup>2</sup>.*

*B 24m<sup>2</sup>.*

*C 32m<sup>2</sup>.*

*D 32m<sup>2</sup>.*

*E 32m<sup>2</sup>.*

*F 60m<sup>2</sup>.*

*Con una superficie improductiva de 272 m<sup>2</sup>.*

*TERCERO: Junto al Camino de las Carreras, sobre el espacio ocupado por la edificación E se ha construido un edificio de planta rectangular, con unas dimensiones aproximadas de 7 x 5 m<sup>2</sup>.*

*Está formado por una cimentación de hormigón armado y muros de carga de termoarcilla, acabado exterior en mortero de cemento gris.*

*La cubierta es un panel sándwich de chapa de acero con alma de aislamiento térmico.*

*Tiene una puerta peatonal de chapa galvanizada, dos ventanas de aluminio, acristaladas y con rejas, en su fachada al camino y una puerta de cochera, en chapa de acero, en su fachada lateral.*

*CUARTO: Las obras descritas requieren la redacción de Proyecto de Ejecución y efectuar la Dirección Facultativa de las obras, por técnicos con la competencia técnicolegal exigida conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación.*

*El promotor debería haber presentado el Proyecto de Ejecución al Ayuntamiento junto con la solicitud de licencia de obras.*

*QUINTO: Para la situación descrita resulta de aplicación el Capítulo II "Protección de la legalidad" de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón ARTICULO 265 "Obras y usos en curso de ejecución" establece:*

*1.-Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:*

*a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte pertinente a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatible con la ordenación.*

*b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que, en el plazo de dos meses, solicite la preceptiva licencia o su modificación. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.*

*SEXTO: Dado que existen dudas sobre la propiedad de los terrenos ocupados, inicialmente el Promotor deberá acreditar la propiedad de la finca.*

*Posteriormente, una vez que se han iniciado las obras, o prácticamente finalizado, el Promotor debe presentar un Proyecto de Legalización al Ayuntamiento junto con la solicitud de licencia, redactado por un técnico con la competencia técnico-legal exigida conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación.*

*Aparentemente la construcción supera las dimensiones de la parcela 148-e de 32 m2, por tanto, el promotor de las obras deberá acreditar la propiedad de las parcelas ocupadas por la edificación, previamente a la legalización de la construcción.*

*En caso de no presentar alguno de estos documentos, deberá procederse a la demolición de la construcción realizada, a costa del interesado."*

**4.3.-** Por Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Oseja, con fecha 7-06-2012, se formuló escrito, presumiblemente dirigido a quien luego se dirá, en los siguientes términos :

*"Que vista la queja presentada por D. [ X ], con DNI N° 17..... y su esposa D<sup>a</sup> ..... con DNI N° 17....., en este Ayuntamiento que presido alegando que se ha realizado una edificación en el Camino de las Carreras sin que exista la preceptiva licencia de obras y visto el informe redactado por el servicio de Coordinación y Asistencia Técnica de la Diputación Provincial de Zaragoza, que se le adjunta para su información*

### SOLICITO

*Que se cumpla con la normativa vigente, es decir las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales de Zaragoza y la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón y se presente ante el Ayuntamiento de Oseja Proyecto Técnico de Ejecución, así como documentación acreditativa de de dicho terreno es de su propiedad.*

*Dicha documentación deberá ser presentada en el plazo improrrogable de 15 días hábiles.”*

**4.4.-** Y mediante escrito de fecha 6-08-2012, el Sr. D. E.... L...., respondió al precedente de Alcaldía, manifestando :

*“Vista la queja presentada por [ X ] tengo a bien continuar comunicando a ese Ayuntamiento mi otra comunicación de fecha 7 de julio de 2012. Para aclarar mi propiedad sobre el terreno que he construido, tengo a bien enviar fotocopia Escritura Privada de Compra-Venta del mencionado terreno.*

*En cuanto al perjuicio que haya podido hacer ruego comunique a D. [ X ] que no dude en pisar la rampa de entrada a mi garaje para entrar a su propiedad y aconsejar que si un día decide cubrir y hacerse garaje en su propiedad colocando la puerta en el mismo sentido que la mía puede hacerse otra rampa al camino facilitando su entrada.*

*Esperando quede aclarado todo con este sentido....”*

## II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

**PRIMERA.-** El artículo 59 del Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobado por Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, encomienda al Justicia de Aragón la protección y defensa de los derechos individuales y colectivos reconocidos en este Estatuto y dispone, en su artículo 59.2, que en el ejercicio de su función podrá supervisar:

a) La actividad de la Administración de la Comunidad Autónoma, constituida a estos efectos por el conjunto de órganos integrados en el Gobierno de Aragón, así como por la totalidad de los entes dotados de personalidad jurídica dependientes del mismo.

b) La actividad de los entes locales aragoneses y de las comarcas, sus organismos autónomos y demás entes que de ellos dependan, en los términos que establezca la ley del Justicia.

c) Los servicios públicos gestionados por personas físicas o jurídicas mediante concesión administrativa, sometidos a control o tutela administrativa de alguna institución de la Comunidad Autónoma de Aragón.

**SEGUNDA.-** 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).

**TERCERA.-** 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.”*

**CUARTA.-** A luz de las disposiciones antes referenciadas, consideramos que el AYUNTAMIENTO de OSEJA, al no dar respuesta alguna a las reiteradas solicitudes de documentación dirigidas al mismo para instrucción y resolución de la queja presentada, ha incumplido con las obligaciones que la citada Ley 4/1985 les impone para con esta Institución, a la que la entrada en vigor de la reciente reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobada por Ley Orgánica, 5./2007, en su art. 59, reconoce plena competencia para supervisar la actuación de los Entes Locales de nuestra Comunidad Autónoma, como ya lo estaba reconocido respecto a la Administración Autonómica, desde el Estatuto de 1982, y Ley reguladora de esta Institución, de 1985.

**QUINTA.-** A la vista de los antecedentes obrantes en Expediente, y facilitados por la persona presentadora de queja, consideramos probado que las obras de edificación a las que se alude, lo fueron con infracción de la legalidad urbanística, en tanto en cuanto no se nos ha acreditado estar amparadas por la preceptiva licencia urbanística, que debía solicitarse al Ayuntamiento, aportando al mismo Proyecto Técnico de la obra pretendida, para su informe técnico y jurídico, y resolución procedente. Estas exigencias legales eran conocidas por el Ayuntamiento y por su Alcaldía, pues ya se hacían constar en el Informe que les fue remitido por el Servicio de Coordinación y Asistencia Técnica de la Diputación Provincial de Zaragoza, fechado en 21-05-2012, cuando las obras estaban en curso de ejecución.

Y también en citado Informe técnico se hacía indicación al Alcalde de



la actuación procedente ante dicha situación, conforme a lo establecido en art. 265 de la entonces vigente Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón. A pesar de disponer de dicha información, constatamos que la Alcaldía se limitó a formular escrito, fechado en 7-06-2012, de mera solicitud (hemos de suponer que al Sr. Lázaro Gran, aunque no consta en la copia aportada adjunta a la queja) de que se cumplieran las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial, y para que se presentase al Ayuntamiento Proyecto Técnico de las obras y acreditación de propiedad de los terrenos, pero no adoptó medidas de paralización de las obras y de requerimiento (y no simple solicitud) para presentar Proyecto Técnico, conforme a lo dispuesto en dicha norma, para concluir adoptando resolución expresa sobre el asunto. De hecho, se toleró sin más la continuación de las obras.

La reciente reforma de la mencionada Ley de Urbanismo, por Ley 4/2013, de 23 de mayo, que entrará en vigor en agosto próximo, ha dado nueva redacción al art. 265 :

*“1.- Cuando se estuviera realizando algún acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en los mismos, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:*

*a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva, en la parte pertinente, a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.*

*b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que, en el plazo de dos meses, inicie la tramitación del oportuno título habilitante de naturaleza urbanística o su modificación. En caso de no procederse a la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso, en la parte pertinente, a costa del interesado.*

*2. En los supuestos en que se acuerde la paralización de las obras o actos de uso del suelo o del subsuelo, el Alcalde deberá adoptar las medidas necesarias para verificar y garantizar la total interrupción de la actividad, tales como la suspensión de los suministros provisionales de obra o el precinto o la retirada de los materiales y la maquinaria preparados para ser utilizados en la obra o actividad suspendida.*

*3. Transcurridos seis meses desde el inicio del procedimiento de protección de legalidad urbanística sin que se hubiera dictado y notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del mismo.”*

Y para el supuesto de haberse concluido ya las obras, la nueva redacción que se da al art. 267, establece :

*“1. Si se hubiese concluido algún acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en los mismos, el Alcalde, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, letras a) o b), según proceda.*

*2. Salvo prueba en contrario, se presumirá como fecha de finalización de las obras la de comprobación de esa circunstancia por la Administración. Se podrá utilizar cualquier medio de prueba para acreditar la terminación de las obras en fecha determinada y, en todo caso, los medios establecidos en la legislación estatal sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.*

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

*4. El mero transcurso del plazo a que se refiere el apartado primero no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la trasgresión del ordenamiento urbanístico, obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido, pero sí las pequeñas reparaciones exigidas por razones de seguridad e higiene.*

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

*6. Transcurridos seis meses desde el inicio del procedimiento de protección de legalidad urbanística sin que se hubiera dictado y notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del mismo.»*

Y en art. 267, conforme a la nueva redacción dada por Ley 4/2013, se dispone :

*“1. Las administraciones públicas competentes en materia de disciplina urbanística adoptarán las medidas establecidas en los artículos precedentes con el fin de restablecer la legalidad urbanística y reponer la realidad física alterada como consecuencia de cualquier actuación no ajustada al ordenamiento jurídico urbanístico. A tal efecto, dictarán resolución que ponga fin al procedimiento administrativo y concretarán las medidas de demolición, reconstrucción o cesación definitiva del uso ilegal o cualquier otra dirigida a estos fines que deban realizarse a costa del*

*interesado. En dicha resolución se otorgará un plazo para que puedan hacerse efectivas, de forma voluntaria, las medidas acordadas, advirtiéndose que, en caso de no cumplir con las mismas, la Administración procederá a la ejecución forzosa mediante la ejecución subsidiaria y la imposición de multas coercitivas.*

*2. Cuando se determine la imposición de multas coercitivas, su periodicidad no podrá ser inferior a un mes. La cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. Podrán imponerse multas coercitivas hasta alcanzar el importe del coste estimado de las obras ordenadas. Los ingresos generados por el cobro de las multas coercitivas impuestas quedarán afectados a la cobertura de los gastos que genere la ejecución subsidiaria, todo ello sin perjuicio de su posterior exigencia íntegra, junto a los intereses y gastos de gestión de las obras que se hayan generado. En todo caso, el importe estimado de la ejecución subsidiaria podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva. En cualquier momento podrá el órgano competente optar por el procedimiento de ejecución subsidiaria, sin perjuicio de seguir el correspondiente procedimiento de apremio sobre el patrimonio para el cobro de las multas coercitivas que no se hubieran satisfecho.*

*3. El plazo máximo para el cumplimiento, voluntario o forzoso, de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística será de seis años desde que adquiera firmeza administrativa el acto que las acuerde. Transcurrido ese plazo, las instalaciones, construcciones o edificaciones quedarán en la situación urbanística descrita en el apartado cuarto del artículo precedente, lo que no comportará la cancelación de la inscripción de la orden de demolición o de otras medidas de restablecimiento que hayan accedido al Registro de la Propiedad.”*

**SEXTA.-** La realización de actos de edificación, sin licencia, y/o incumpliendo las normas urbanísticas de aplicación, son constitutivos de infracción urbanística, conforme a lo establecido en arts. 274 al 276, que diferencia entre infracciones leves, graves y muy graves, y su sanción correspondiente, añadiendo el art. 279, también de la Ley de Urbanismo, en su redacción modificada por Ley 4/2013 :

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

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

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

Corresponde sancionar al Alcalde por las infracciones leves, y al Ayuntamiento Pleno por las infracciones graves y muy graves (art. 281, de la Ley de Urbanismo).

A la vista de las disposiciones a las que nos hemos referido, y ante la ejecución de obras de construcción no amparadas por la preceptiva licencia, y cuyo ajuste a las normas de aplicación habría de comprobarse por técnico municipal, o al servicio de la Comarca o de Diputación Provincial, si éstas actuasen en asistencia del Ayuntamiento, consideramos procedente, pues, recomendar la incoación de Expediente sancionador, por la infracción comprobada, y, con independencia del mismo, también la incoación de Expediente de restauración del orden urbanístico alterado.

**SEPTIMA.-** La denuncia inicialmente presentada al Ayuntamiento de Oseja aducía la existencia de derechos de propiedad sobre los terrenos ocupados por la obra en curso de ejecución, pero la existencia o no de tales derechos es cuestión que, en su caso, habría de plantearse ante la jurisdicción civil ordinaria, y sobre la que esta Institución no puede pronunciarse.

La documentación aportada al Ayuntamiento por el denunciado Sr. L..., consistente en copia de una escritura de compraventa privada, aparece con datos de superficie modificados y aunque hacen referencia a la Parcela 148 del Polígono 4, del Catastro rústico, dicha superficie no se corresponde con la que resulta de la información catastral que hemos recabado.

No obstante, de lo expuesto en queja, y de la información que hemos recabado de la Gerencia catastral, parece que cabe apreciar, no tanto la ocupación de terrenos de propiedad familiar de la denunciante, sino más bien la posible existencia de una ocupación del dominio de titularidad municipal, en definitiva del patrimonio público común de los vecinos, pues la parcela 148 del Polígono 4, en la que se han realizado los actos edificatorios a que se refiere la queja, que no aparecía recogida en la cartografía catastral de 1954, sí aparecía como de titularidad municipal, según datos catastrales de 1988, y en 1994, aparece como de titularidad desconocida, lo que unido a su colindancia con espacio o paso de dominio público, creemos que hace obligada una investigación municipal, en ejercicio de las facultades que le están reconocidas por la legislación de Administración local, en materia de bienes municipales, para deslindar, y recuperar de oficio, sus bienes propios y de dominio público, por si la edificación realizada, y a la que se aludía en queja, pudiera estar ocupando bienes de titularidad municipal.

Recordemos, a este respecto, que el art. 173 de nuestra Ley 7/1999, de Administración Local de Aragón, reconoce a las entidades locales, respecto de sus bienes, las siguientes prerrogativas :

*“a) la de investigar la situación de los que se presuman de su*

*propiedad para determinar su titularidad;*

*b) la de recuperar por sí mismas su posesión en cualquier momento cuando se trate de los de dominio público y, en el plazo de un año, los patrimoniales.*

*c) la de promover y ejecutar el deslinde entre los bienes de su pertenencia y los de los particulares, cuyos límites fueren imprecisos o sobre los que existieren indicios de usurpación;*

*d) ejercer la potestad sancionadora para la defensa de su patrimonio y para asegurar la adecuada utilización del mismo, ....”*

Y añade el apartado 2 del mismo art. 173, que *“las entidades locales tienen la obligación de ejercitar todos los medios, acciones y recursos en defensa de sus bienes y derechos. Cualquier ciudadano podrá requerir ese ejercicio a la entidad local interesada.”*

### **III.- RESOLUCION**

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito

**PRIMERO.- Formular RECORDATORIO FORMAL al AYUNTAMIENTO DE OSEJA,** de la obligación que la Ley 4/1985, de 27 de Junio, le impone de auxiliar al Justicia de Aragón en la investigación de las quejas que ante el mismo se presenten en relación con la actuación de la Administración Pública municipal.

**SEGUNDO.- Formular RECOMENDACION al AYUNTAMIENTO de OSEJA,** para que :

**1.-** En ejercicio de las competencias que le están reconocidas en materia de protección de la legalidad urbanística, y en relación con las obras ejecutadas por el Sr. L....., en Parcela 148 del Polígono 4, en paraje “camino de las eras”, se acuerde la incoación, instrucción y resolución de expediente sancionador por presunta infracción urbanística, al haber edificado obra de nueva construcción sin la preceptiva licencia urbanística y, en su caso, con infracción de las normas de aplicación; y se acuerde la incoación, instrucción y resolución también de expediente de restauración del orden urbanístico alterado, conforme a lo establecido en arts. 265 y 266, y 274 y siguientes de la vigente Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, recientemente modificada por Ley 4/2013, pero cuya modificación entrará en vigor en agosto próximo.

**2.-** En ejercicio de las competencias que, en materia de bienes municipales, le están reconocidas en artículo 173 de la Ley 7/1999, de

Administración Local de Aragón, se acuerde la incoación de expediente de investigación y deslinde de los bienes de propios y de dominio público que hayan podido verse afectados por las obras de edificación denunciadas, y se ejerciten las facultades a disposición de ese Ayuntamiento para su recuperación.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me acuse recibo del Recordatorio de deberes legales, y me comunique si acepta o no las Recomendaciones formuladas, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

**Zaragoza, a 26 de junio de 2013**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**