

Expte.

DI-1211/2013-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE
HIJAR
Plaza de España 1
44510 LA PUEBLA DE HIJAR
TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 11-06-2013 tuvo entrada en esta Institución queja individual, en la que nos exponía :

“Que tiene una casa en la Puebla de Híjar, y tiene problemas con los propietarios del terreno colindante los cuales construyeron una casa, a raíz de la cual al señor Campillo le han aparecido diversos daños en su finca como filtraciones de agua, grietas y humedades de gran consideración. Los propietarios de la casa se niegan a arreglar, los desperfectos que han ocasionado en su casa

En consecuencia el ciudadano expuso su problema al Ayuntamiento y el 17 de abril de 2013 se acordó arreglar los daños ocasionados y para ello se envió en calidad de perito al pintor de la localidad al objeto de que se presupuestara la obra e iniciar los arreglos que correrían por cuenta de los cotitulares de la finca colindante

Posteriormente a dicho acuerdo, al ver que el Ayuntamiento seguía sin solucionar u problema, realizo un escrito al Ayuntamiento el 28 de mayo

Por todo ello, solicita que El Justicia de Aragón medie en esta situación para que el Ayuntamiento de La Puebla de Híjar cumpla su acuerdo, conteste a sus escritos y le solucione dicho problema

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

1.- Con fecha 12-06-2013 (R.S. nº 6620, de 14-06-2013) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de LA PUEBLA DE HIJAR sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1. Informe municipal acerca de si las obras de construcción de una casa, en C/ Aguado nº 9, de esa localidad, estaban, o no amparadas por la preceptiva licencia urbanística; con arreglo a qué Proyecto Técnico; bajo

qué dirección facultativa; y quién consta en expediente como promotor y constructor de las obras. Rogamos se nos remita copia íntegra compulsada del Expediente de otorgamiento de la Licencia.

2. Y, en caso de no estar amparadas por Licencia urbanística, informe de lo actuado por ese Ayuntamiento en ejercicio de las competencias que le están reconocidas en materia de protección de la legalidad y disciplina urbanística.

3. Informe municipal acerca de lo actuado por ese Ayuntamiento en relación con el asunto que se expone en queja, y sobre la falta de respuesta a las solicitudes que le fueron dirigidas, con fecha 12-09-2012, y reclamada por correo certificado en fecha 28-05-2013. Y sobre su intervención, según se expone en ésta última, en la adopción de un acuerdo entre las partes, en fecha 17-04-2013.

2.- En fecha 2-07-2013 recibimos escrito del Ayuntamiento de La Puebla de Híjar, en el que se ponía de manifiesto :

“Visto el escrito presentado con fecha 14 de junio de 2013 por el que se solicita al Ayuntamiento de La Puebla de Híjar, información sobre obras en C/ Aguado nº9 y afecciones a propiedad colindante en nº 7 de la misma calle.

Por la presente, tengo a bien comunicarle:

Primero. Que la licencia de obras a la que se refiere ostenta el nº 52/2012 con inscripción en el libro de obras a fecha 26 de noviembre de 2012, fue resuelta por Resolución de Alcaldía nº65 de fecha 8 de mayo de 2013. El proyecto de obras denominado "legalización de edificio de almacén de dos plantas" fue redactado por la arquitecta T... L... T..., visado en fecha de 22 de abril de 2013".

Segundo. En cuanto a lo actuado por esta administración respecto la solicitud de fecha 12/09/2012, indicar que si bien la misma no fue resuelta de forma escrita, se le atendió de forma verbal sus peticiones. De la misma manera, ante su petición de las condiciones urbanísticas de la zona se le remitió escrito en el mes de octubre de 2012, indicando las características de las mismas

Tercero. Respecto a la solicitud de fecha 28 de mayo de 2013, indicar que la misma ha sido contestada.

Cuarto. En cuanto "al acuerdo entre las partes a fecha 17 de abril de 2013" a que Ud. hace referencia, indicar que el Ayuntamiento intentó en todo momento responder a las necesidades del vecino, si bien el asunto al que hace referencia es un tema entre particulares sobre el que esta institución no toma parte, ya que la licencia de obras ha sido concedida "salvo el derecho

de propiedad, sin perjuicio del de terceros" por lo que deberán recurrir al ámbito civil para resolver tales discrepancias."

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Sin perjuicio de que la información municipal recibida en esta Institución no incluye, tal y como solicitábamos, la remisión de copia del Expediente de Licencia tramitado, sí nos permite llegar a conclusiones sobre la actuación municipal, atendiendo también a la información y documentación aportada a la queja.

Según la información remitida, la obra a que se alude en queja, en C/ Aguado nº 7, al tiempo de solicitarse información, en fecha 12-09-2012, sobre la existencia de licencia y proyecto técnico, no la tenía (el Informe municipal recibido nos acredita que la Licencia, para legalización de edificio de almacén de dos plantas, fue otorgada por resolución nº 65, de 8 de mayo de 2013; y que el proyecto técnico, redactado por la arquitecta T... L... T..., fue visado en fecha 22 de abril de 2013).

El mismo Informe municipal recibido reconoce expresamente que la solicitud de 12-09-2012 no fue resuelta de forma escrita, aduciendo que *"se atendió de forma verbal"*.

Dicho lo anterior, procede hacer la consideración de que el art. 55 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, establece como forma general de los actos administrativos la forma escrita.

Pero es que, además, nuestra Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, en su art. 265, referido a la protección de la legalidad ante obras en curso de ejecución (como era el caso, pues el solicitante de la información, denunciaba la existencia de daños en su propiedad por efecto de las obras en curso de ejecución), disponía :

"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 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, 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.

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.”

A la vista de la mencionada disposición, consideramos que la actuación municipal, y en concreto de su Alcaldía no fue conforme a Derecho, pues, ante actos de edificación que carecían de Licencia, debiera haber ordenado, por escrito, la paralización inmediata de las obras, y la incoación de expediente de protección de la legalidad, para determinar si las obras eran o no compatibles con el Planeamiento y normativa urbanística de aplicación, y ordenado también las medidas a que se refiere el apartado 2 del artículo mencionado.

Y puesto que la realización de actos de edificación sin autorización o licencia, es un hecho tipificado como infracción urbanística (leve o grave, según las obras sean o no legalizables), la actuación municipal procedente era la incoación de expediente sancionador, y la imposición de las multas procedentes a sus responsables (promotor, según se deduce de la documentación que nos ha sido aportada, la Asociación Cultural Peña, y constructor; la intervención de la Arquitecta parece haber sido “a posteriori”, para legalización de lo iniciado ilegalmente).

SEGUNDA.- Por lo que se refiere a la respuesta que el Ayuntamiento nos dice haber dado al escrito de 28 de mayo de 2013, aunque no se nos ha remitido copia para poder analizar su contenido, y cuándo lo fue, en principio, consideramos procedente admitir, salvo que el interesado nos dijera otra cosa, que se ha dado respuesta expresa, y escrita, al mismo.

TERCERA.- Esta Institución, por imperativo de lo establecido en su Ley reguladora, no puede ni debe entrar en el conflicto entre particulares, en relación con la reclamación de los daños que las obras ejecutadas sin la preceptiva Licencia previa, y sin Proyecto técnico previo, se hayan ocasionado, o se le estén ocasionando, por eventuales deficiencias de ejecución de las obras, al presentador de la queja, quien está legitimado para su reclamación en la vía judicial civil ordinaria, a los promotores y constructor de las mismas.

Pero, a nuestro juicio, no acaba de quedar clara cuál fue la naturaleza de los intentos municipales de resolver las necesidades del vecino (suponemos que se refiere al presentador de queja) cuando por parte de dicha Administración, como antes se ha expuesto, no se actuó conforme a lo establecido en las normas de aplicación, para ahora concluir que la licencia finalmente concedida, de legalización (no previa, que es sobre la que se solicitaba información por el presentador de queja, en su petición de 28-09-2012), ha sido concedida *“salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros”*. Todo parece indicar que la actuación, o por mejor decir la no actuación, municipal sobre el asunto que se le puso de manifiesto en escrito citado de 28-09-2012, fue más bien de una cierta tolerancia, rayana en complicidad, con una actuación edificatoria que no había sido previamente autorizada.

A este respecto, procede informar al presentador de queja del derecho que le asiste de reclamar responsabilidad a la Administración municipal, sin perjuicio de la exigible en vía civil ordinaria a promotores y constructor de la obra, en lo que los daños ocasionados pudieran ser imputables al funcionamiento anormal de aquélla, al amparo de lo establecido en artículos 139 y siguientes de la antes mencionada Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999.

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 RECOMENDACION FORMAL al AYUNTAMIENTO de LA PUEBLA DE HIJAR, para que, en su actuación administrativa y en el ejercicio de las competencias que le están reconocidas, se atenga, con carácter general, a la forma escrita, conforme a lo establecido en artículo 55 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Y para que, ante escritos o comunicaciones dirigidas a esa Administración municipal, en los que se ponga de manifiesto la existencia de actos de edificación o uso del suelo no amparados por previa Licencia urbanística, se proceda conforme a lo dispuesto en artículos 265 y siguientes de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, y a su reciente modificación por Ley 4/2013, de 23 de mayo, que la ha modificado, adoptando las medidas de paralización de las obras y usos, e incoando expediente de protección de la legalidad, y sancionador, para su instrucción y resolución en los plazos legalmente previstos.

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, 24 de julio de 2013

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE