

Expte.

DI-480/2013-10

**SRA. ALCALDESA-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE CADRETE
C/ Tenor Fleta 7
50420 CADRETE
ZARAGOZA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 7-03-2013 tuvo entrada en esta Institución queja individual, en la que nos exponía :

“Que mediante el presente escrito y documentación adjunta, PRESENTA QUEJA contra la actuación DEL AYUNTAMIENTO DE CADRETE, queja que se funda en las siguientes

1ª) Con fecha 5/12/2012, presentó escrito ante al Ayuntamiento de Cadrete solicitando determinada información urbanística, información que verbalmente se había solicitado en anteriores ocasiones pero le manifestaban que "no se encontraba la persona que llevaba esos temas". Se acompaña como Doc. Uno el escrito presentado el 5/12/2012.

2ª) Que al no tener respuesta, con fecha 14/01/2013, se presentó nuevamente la misma solicitud mediante escrito que se presentó ante el Registro del Gobierno de Aragón. Se acompaña como Doc. Dos el escrito presentado el 5/12/2012.

3ª) Que a la fecha de presentación de este escrito no se ha recibido contestación.

4ª) Que se deben de hacer constar las siguientes:

A) Que la compareciente es copropietaria de la inmueble situado ene. Municipio de Cadrete, Carretera de Valencia, 46 y Rª Catastral 9225102XM609N0001SU, inmueble que desde el año 2.004 se encuentra arrendado a la empresa B....., S.L., provista de CIF B50758721, hecho este del que el Ayuntamiento de Cadrete tiene total conocimiento.

B) Que tal y como el Ayuntamiento de Cadrete tiene conocimiento, la arrendataria realizó en la propiedad determinadas obras que dieron lugar a que el Ayuntamiento de Cadrete en Expediente de Rª 1.3-1772.2008, "acordara iniciar expediente de protección de la legalidad urbanística y requirió a la empresa B....., S.L. a fin de que solicitara licencia de obras".

5ª) Que lo que la compareciente preguntaba al Ayuntamiento de Cadrete y de lo que no ha obtenido respuesta hasta la fecha es lo siguiente:

"Si en la propiedad de la compareciente al momento presente se cumple la legalidad urbanística vigente o bien la arrendataria de la misma desde el año 2004, esto es la empresa empresa B....., S.L ha realizado obras sin licencia municipal, esto es que "infringen la legalidad urbanística vigente".

6ª) Que se debe de hacer constar que se ha interpuesto Juicio de Desahucio por falta de pago y reclamación de rentas adeudadas contra la empresa arrendataria (Juzgado de 1ª Instancia 21 de Zaragoza, autos 55/2013), juicio que ya ha finalizado y el lanzamiento esta fijado para el próximo día 22 de mayo de 2.013 a las 10:30 horas.

Que esto hace que el hecho de que el Ayuntamiento no haya contestado a la compareciente le esta ocasionado graves perjuicios. Se Adjunta como Doc. 3, copia del Decreto de fecha 28/02/2013 mediante el que se da por finalizado el procedimiento de Juicio de Desahucio por falta de pago.

Por lo EXPUESTO, SUPLICO: Que teniendo por presentado este escrito y documentos acompañados, se sirva admitirlo y se tenga por presentada QUEJA contra la actuación de referencia del Ayuntamiento de Cadrete y en su día sea dictada Resolución mediante la que estimándose la queja sean adoptadas por ese órgano cuantas medidas sean procedentes."

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

1.- Con fecha 13-03-2013 (R.S. nº 2768, de 15-03-2013) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de CADRETE sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento, en relación con las peticiones de información dirigidas al mismo, con registro de entrada nº 6018, en fecha 5-12-2012, y con registro de entrada en Gobierno de Aragón, por procedimiento administrativo, en fecha 14-01-2013, ambas en referencia a obras sin licencia realizadas por la empresa B....., en nave arrendada.

2.- Informe de las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en el Expte. Referencia 1.3-1772.2008, de protección de la legalidad, incoado contra la antes mencionada empresa.

2.- En fecha 17-04-2013 recibimos escrito del Ayuntamiento de Cadrete, adjuntando Informe realizado por los Servicios Técnicos

municipales, en relación con la finca sita en Carretera de Valencia nº46 (de referencia catastral 9225102XM6091N0001SU) y en concreto sobre si la arrendataria B....., S.L. ha realizado obras sin licencia que infringen la legalidad urbanística vigente :

“En relación con las instancias presentadas por Dña. [X], como copropietaria de la finca sita en Carretera de Valencia n 246 de referencia catastral 9225102XM6091N0001SU, por la que solicita se le informe acerca de si la arrendataria, B....., S.L., ha realizado obras sin licencia que infringen la legalidad urbanística vigente, el técnico que suscribe emite el siguiente informe:

En marzo de 2008 se inició expediente de protección de legalidad (1.3-1172.2008) por la ejecución de unos cobertizos sin la correspondiente licencia municipal. El expediente se inició considerando como promotores de las obras a los titulares de la finca, aunque tras la documentación presentada se consideró como promotor a la empresa B....., S.L., arrendataria de la misma.

La empresa B....., S.L. presentó proyecto de legalización de los cobertizos (1.5-201.2009) y solicitó la correspondiente licencia el 26 de noviembre de 2008. Con fecha 11 de marzo de 2009, el técnico que suscribe emitió informe en el que se concluía que procedía la paralización del expediente hasta la obtención de licencia de legalización de unas entreplantas existentes con anterioridad a los cobertizos y que no disponían de la correspondiente licencia.

El 17 de junio de 2009 se presentó solicitud de licencia de legalización de las entreplantas (1.5-1569.2009). El 1 de marzo de 2010 la Junta de Gobierno Local acordó conceder licencia de legalización de dichas entreplantas.

Como ya se advertía en el informe técnico de legalización de las entreplantas, en la superficie de la finca no se tenía en cuenta la nueva alineación existente determinada por el PGOU, aunque en el informe técnico para la legalización se consideró la parcela neta de uso industrial.

A la fecha de este informe no se ha resuelto el expediente de protección de legalidad (1.3-1172.2008) ni de licencia de legalización de cobertizos (1.5-201.2009) puesto que existen algunas cuestiones a resolver previamente a su resolución:

1.- Existen discrepancias sobre las superficies construidas actualmente en la finca respecto de la superficie original de las naves (antes de las entreplantas y antes de los cobertizos). La licencia original para la construcción de nave, concedida en el año 1980 establecía una superficie construida de 2000 m². El catastro que la superficie construida es de 2.283 m² . La fecha de construcción según catastro es de 1982, por tanto la infracción estaría prescrita si bien mientras se mantenga la transgresión al

ordenamiento jurídico no puede considerarse que el mero transcurso del plazo conlleve la legalización de las obras realizadas y en consecuencia no podrán realizarse obras de modernización, reforma o cambio de uso, ampliación, consolidación o, en general, las que pudieran dar lugar a un incremento de valor de expropiación, salvo aquellas necesarias para la adecuación a la legalidad urbanística vigente. (artículo 266 apartados 1 y 4 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón)

2.- La cuestión anterior es fundamental para los expedientes pendientes de resolución puesto que la zonificación industrial grado 3 a la que pertenece la finca establece que para superficies construidas de más de 3.000 m² debe existir un retranqueo obligatorio a todos los linderos y alineaciones de 5 metros. (artículo 34 apartado b de las Normas Urbanísticas Específicas del PGOU de Cadrete)

3.- La finca se encuentra afectada por una nueva alineación, que si bien no difiere mucho de la superficie vallada, no ha sido objeto de cesión o adquisición, según proceda, en función de si la superficie afectada por la alineación es mayor o menor del 15% de la superficie de la finca ni tampoco se ha completado la urbanización. Estas obligaciones corresponden al propietario de la finca, que en el caso que nos ocupa no ha solicitado ninguna licencia ni consta que haya sido promotor de obra sin licencia alguna. (artículo 35 apartado 2 letras a y b de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón).”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

UNICA.- Visto el Informe de los servicios técnicos municipales, de fecha 11 de abril de 2013, del que se dio traslado a la propietaria de la parcela, según se nos dice por Alcaldía, lo que se constata es una anómala demora en la instrucción y resolución de los dos expedientes a los que se hace referencia: del expediente de protección de la legalidad (1.3-1172.2008), y del expediente de legalización de cobertizos (1.5-201.2009).

Iniciados el uno en 2008, y el otro en 2009, el informe que nos ha sido remitido evidencia que, a fecha 11-04-2013, siguen sin haberse resuelto, tras cinco y cuatro años de instrucción, respectivamente, lo que supera más que ampliamente los plazos normalizados de tramitación.

En el caso del procedimiento de protección de la legalidad, nuestra Ley 3/2009, en su redacción vigente hasta su reciente modificación por Ley 4/2013, no establecía un plazo máximo de tramitación, aunque entendemos que ello nos remitía al plazo de tres meses previsto en apartado 3 del art. 42 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común, plazo que habría venido a ampliarse al plazo máximo, según art. 42.2 de dicha Ley,

de seis meses, al introducir la reforma aprobada por Ley 4/2013, un apartado 3 en el art. 265 de la Ley 3/2009, que establece : *“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 cuanto al procedimiento de legalización, habría que atenerse a los plazos de tramitación y resolución de las licencias, que conforme a lo establecido en art. 242 de la mencionada Ley 3/2009, era de un mes para obras menores, y de tres para las restantes, salvo que se tratase de supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura, para los que se fija el plazo máximo de cuatro meses para adoptar resolución única. La reciente modificación de dicho artículo, por Ley 4/2013, ha establecido un plazo máximo de tres meses para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Las cuestiones pendientes de resolver previamente a las que se alude no pasan de ser cuestiones sobre las que ha habido plazo más que suficiente para pronunciarse, tanto desde el punto de vista técnico como jurídico, y que, por tanto, consideramos, no justifican la demora constatada en su resolución, toda vez que la información municipal remitida no aporta más detallado relato y documentación de las actuaciones realizadas, a lo largo de estos 4-5 años, para resolver las cuestiones que se dicen todavía pendientes.

Procede, por otra parte, recordar que, conforme a lo establecido en art. 74 de la antes citada Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común, el procedimiento administrativo debe impulsarse de oficio. Y que conforme al art. 89 de la misma Ley la resolución administrativa que ponga fin al procedimiento debe decidir todas las cuestiones planteadas, y que *“en ningún caso podrá la Administración abstenerse de resolver so pretexto de silencio, oscuridad o insuficiencia de los preceptos legales aplicables al caso...”*

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 CADRETE, para que, en el caso concreto planteado en queja, se adopten las medidas de impulso del procedimiento que garanticen la más pronta resolución de los dos procedimientos hasta ahora no resueltos, con notificación de la misma a los interesados, y ofrecimiento de los recursos

precedentes.

Y para que, en lo sucesivo, por esa Administración se procure dar cumplimiento a los plazos normales y legalmente establecidos en el ejercicio de las competencias urbanísticas que le están reconocidas.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si acepta o no la Recomendación formulada, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa.

Zaragoza, 26 de julio de 2013

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE