

Expte.

DI-484/2013-10

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE PANTICOSA  
C/ San Miguel 39  
22661 PANTICOSA  
HUESCA**

## **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** En fecha 8-03-2013 tuvo entrada en esta Institución queja colectiva, en la que nos exponía :

*“En Diciembre de 2009, formulamos ante V.I. queja (Expdte DI-1992/2009-10) por la actuación municipal del Ayuntamiento de Panticosa, respecto de una Normalización de Fincas, que afectaba a nuestra propiedad, en la mencionada localidad.*

*Dicha queja, fue archivada por V.I. en fecha 21 de Diciembre de 2011, considerando que no es labor del Justicia suplir las vías normales de actuación administrativa y haber devenido en firmeza el acuerdo municipal, por no haber sido interpuesto recurso ante la jurisdicción contencioso-administrativa.*

*A lo largo de los años 2010, 2011 y 2012 , la mencionada Normalización de Fincas, ha sido parcialmente ejecutada, ocupando los terrenos propiedad del Cambaz, pero sin llevar a cabo la contraprestación aprobada de escriturar y entregar a favor de nuestra Comunidad, los terrenos municipales que compensaban la pérdida de los nuestros, ni ejecutar las obras de todos los vallados necesarios para delimitar la propiedad, y urbanizar completamente la calle.*

*De esta manera, sólo se han realizado las actuaciones que han posibilitado una nueva apertura viana y la consecuente construcción de dos edificios residenciales promovidos por una empresa privada.*

*En varias ocasiones, se ha solicitado del Ayuntamiento, la realización completa del procedimiento, con la consiguiente formulación de las nuevas escrituras y la ejecución de las obras necesarias de reposición de vallados en los nuevos límites de propiedad, tal como señalaba el propio acuerdo municipal, sin que, hasta la fecha, el Ayuntamiento haya afrontado los compromisos adquiridos con la aprobación del expediente mencionado.*

*Estimamos que la inactividad municipal supone una actuación irregular del Ayuntamiento, por omisión, que está vulnerando los derechos de la Comunidad del Cambaz.*

*Por todo lo cual, a V.I. SOLICITA:*

*Sea recibido el presente escrito de queja sobre el incumplimiento reiterado del Ayuntamiento de Panticosa, de sus propios acuerdos firmes sobre el mencionado expediente de Normalización de Fincas, dejando a la comunidad del Cambaz, en clara situación de indefensión.”*

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

1.- Con fecha 15-03-2013 (R.S. nº 2770, de 15-03-2013) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de PANTICOSA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de ese Ayuntamiento en relación con las actuaciones realizadas por el mismo, relativas al Expediente de Normalización de fincas al que se hace referencia, y acerca de los incumplimientos municipales que se denuncian en la queja presentada.

2.- En fecha 8-04-2013 recibimos escrito del Ayuntamiento de Panticosa, remitiendo copia de expediente de lo actuado por dicha Administración, del que resulta :

2.1.- Según certificado de la Secretaria del Ayuntamiento, de fecha 1-04-2013 :

*“Primero.- Que el procedimiento de "Normalización de Fincas" tramitado es el siguiente:*

*Aprobación inicial: Resolución de Alcaldía número 40/09 de 4 de Mayo de 2009*

*Información al público: Boletín Oficial de la Provincia de Huesca número 95 de 21 de Mayo de 2009*

*Notificación personal a los afectados: se adjunta copia en el expediente*

*Aprobación definitiva: Sesión Ordinaria de Pleno de 7 de Septiembre de 2009*

*Notificación personal a los afectados: se adjunta copia en el expediente*

*Segundo.- Referente a las actuaciones realizadas por el Ayuntamiento relativas al expediente:*

*Según informe técnico de fecha 20 de marzo de 2013 las actuaciones realizadas son las siguientes: en el proyecto de normalización de fincas se permuta una porción de terreno de forma triangular perteneciente a la Comunidad de Propietarios El Cambaz, denominada A por dos parcelas B y C, lo cual hizo posible la apertura del nuevo vial que da acceso rodado a la*

*UE 12. Actualmente se ha incorporado al vial de nueva apertura que da acceso a la UE 12 los terrenos denominados A y B habiéndose modificado los cerramientos en ambas zonas. Sigue incorporada al referido vial, utilizada como aparcamiento, la parte de terreno denominada C ya que se encontraba en negociación con la Comunidad de Propietarios El Cambaz la permuta de esta parte "C".*

*Las negociaciones comenzaron con fecha de 9 de diciembre de 2011; el objeto de las mismas era la cesión gratuita de uso al Ayuntamiento de la parte "C" a cambio de que el Ayuntamiento eximiera a la Comunidad de Propietarios El Cambaz del pago de las tasas e impuestos municipales que se devengarán por la realización de las obras que se llevarán a cabo.*

*El asunto tratado con fecha de 9 de diciembre de 2011 es llevado a la Comisión de urbanismo del Ayuntamiento de Panticosa con fecha de 1 de febrero de 2012 y se dictamina la necesidad de valorar el terreno y de negociar con la Comunidad la transferencia de la propiedad, no solo la cesión de uso.*

*El técnico municipal elabora un informe de valoración con fecha 6 de Junio de 2012.*

*Con fecha de 1 de agosto de 2012 se da traslado a la Comunidad de Propietarios El Cambaz de una propuesta de convenio en la que se justificaba la necesidad de adquirir la propiedad de la parte "C" por tener necesidad el Ayuntamiento de terreno para aparcamiento. Se hacía una propuesta de precio basándose en el informe técnico de 6 de junio de 2012 y se definían los puntos más importantes para formalizar el contrato de compraventa.*

*Con fecha de 17 de Septiembre de 2012 se da cuenta al Pleno de dicha propuesta de Convenio.*

*Con fecha de registro de entrada municipal de 29 de Agosto de 2012, la Comunidad de Propietarios El Cambaz comunica al Ayuntamiento que por unanimidad se rechaza la propuesta para adquirir el terreno "C" y solicita la restitución de los cerramientos, tanto en vallados como en especies vegetales, con características iguales a las existentes en materiales y porte de arbustos.*

*Según informe técnico de fecha 20 de marzo de 2013 los costes del vallado le correspondía a la UE 12, sin embargo se hace constar que en el Proyecto de urbanización solo queda recogida la demolición del mismo.*

*El Ayuntamiento ha realizado un gasto de 955,80 € según factura 126/2011 de 1 de Septiembre de 2011 como cumplimiento de las obligaciones del proyecto de normalización de fincas.*

*Al día de la fecha ya se ha remitido el expediente al Registro de la Propiedad."*

**2.2.-** A dicho Informe se acompañaban documentos a los que se hacía referencia en el mismo. Así :

- Copia de Informe de la Arquitecta Dña. Francisca Herranz, de

20-03-2013, *“en relación con la normalización de fincas que afecta a la unidad de ejecución nº 13 de Panticosa y a una parte de suelo propiedad de la Comunidad de Propietarios “Edificio El Cambaz”.*

- Copia de Factura 126/2011, de fecha 1-09-2011, de Jardinería Pirineos al Ayuntamiento de Panticosa, por importe de 955'80 €.

- Escrito de la Comunidad de Propietarios El Cambaz, dirigido al Ayuntamiento de Panticosa (R.E. nº 1211, en fecha 29-08-2012), comunicando a éste acuerdo de la Asamblea de dicha Comunidad, adoptado en fecha 25-08-2012, rechazando la propuesta de Alcaldía para adquirir el terreno que correspondía a dicha Comunidad en ejecución de la Normalización de fincas aprobada por el Ayuntamiento, y solicitando la escrituración de la cesión del terreno a favor de la Comunidad y realizase *“las obras de restitución de los cerramientos, tanto en los vallados como en las especies vegetales, con características iguales a las existentes en materiales y porte de los arbustos”.*

- Copia de certificación de sesión plenaria celebrada en fecha 17-09-2012, en relación con Informe de Alcaldía sobre Convenio con la Comunidad de Propietarios El Cambaz, dando cuenta del rechazo de ésta a la propuesta de Convenio para adquisición por el Ayuntamiento de la finca “C” definida en Proyecto de Normalización, y la procedencia de su inscripción en el Registro de la Propiedad, tal y como fue aprobada.

- Copia de la propuesta de convenio, dirigida por la Alcaldía a la Comunidad de Propietarios El Cambaz, en fecha 1-08-2012.

- Copia de Informe de la Arquitecta Dña Francisca Herranz, de fecha 6-06-2012, de valoración de la antes citada finca “C”.

- Copia de certificación de sesión de comisión municipal de urbanismo, de fecha 1-02-2012, en relación con la propuesta de Convenio.

- Y copia de documento levantado en reunión de 9-12-2011, entre Alcaldía y propietarios de El Cambaz.

**2.3.-** Aunque no se hace mención alguna en el Informe de Secretaría del Ayuntamiento que nos fue remitido a esta Institución, también se incluye entre los documentos unidos al mismo : copia de notificación efectuada por el Ayuntamiento de Panticosa a la Comunidad de Propietarios El Cambaz, de 8-05-2012, relativa a Licencia para instalación de ascensor, y reclamación para el pago de liquidación de dicha Licencia, remitida a la Comunidad con fecha 29-08-2012.

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**PRIMERA.-** A la vista del Informe remitido por el Ayuntamiento de Panticosa, y de lo manifestado en el mismo por su Secretaria, consideramos que cumplimentada la remisión del Expediente de Normalización de Fincas, al Registro de la Propiedad, la petición de la Comunidad de Propietarios, que tuvo entrada en Ayuntamiento en fecha 29-08-2012, habría sido resuelta

conforme a lo interesado, por lo que sólo resta acreditar que la inscripción de las fincas “B” y “C” ha sido ya cumplimentada en Registro de la Propiedad, a favor de la Comunidad de Propietarios El Cambaz, conforme a la Normalización aprobada en su día.

**SEGUNDA.-** Dicho lo anterior, y en relación con la petición que la citada Comunidad hacía, en aquel mismo escrito, solicitando se realizase *“las obras de restitución de los cerramientos, tanto en los vallados como en las especies vegetales, con características iguales a las existentes en materiales y porte de los arbustos”*, el informe recibido se limita a decir que :

*“Según informe técnico de fecha 20 de marzo de 2013 los costes del vallado le correspondía a la UE 12, sin embargo se hace constar que en el Proyecto de urbanización solo queda recogida la demolición del mismo.*

*El Ayuntamiento ha realizado un gasto de 955,80 € según factura 126/2011 de 1 de Septiembre de 2011 como cumplimiento de las obligaciones del proyecto de normalización de fincas.”*

Puesto que la petición de los propietarios es casi un año posterior a la fecha de esta última factura, y que dicha factura no especifica su relación con el ámbito concreto de las fincas a las que se alude, no se acaba de comprender si lo que el Ayuntamiento pretende decir en su informe es que no se considera obligado a la restitución solicitada por la Comunidad de Propietarios El Cambaz.

Pero si nos atenemos a lo señalado en el Informe técnico que nos adjuntan, de 20-03-2013, creemos poder concluir que los costes de vallado derivados de la aprobación del Proyecto de Normalización de Fincas correspondían a la UE 12, que son los beneficiarios, en definitiva, del viario posibilitado con dicho Proyecto de Normalización. Y por tanto, habría que exigir a los obligados por los costes de urbanización de la UE 12, a juicio de esta Institución, la restitución de los vallados de la Comunidad de Propietarios El Cambaz que se han visto afectado por dicho Proyecto, y ello debiera incluir los cerramientos, en igualdad de condiciones que las previamente existentes en dicha propiedad, en los nuevos límites de las fincas “A”, “B”, y “C” en su relación con la “D” (ésta para viario público). Si el Proyecto de Urbanización aprobado, según dice el informe técnico, sólo recogía la demolición, consideramos que es un defecto de contenido del Proyecto de Urbanización, que corresponde subsanar al Ayuntamiento, puesto que el propio informe técnico deja en evidencia (con remisión a otro informe de 2-09-2011, y al Acta de Final de obra) que los acuerdos con Inmuebles Artaso para la apertura de la calle de acceso a la UE 12, incluían los costes de modificación del vallado, y por tales no sólo deben considerarse los de demolición, sino también su restitución en los nuevos límites definidos por el Proyecto de Normalización de fincas que hacía posible la apertura del viario.

### **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 SUGERENCIA FORMAL al AYUNTAMIENTO de PANTICOSA, para que :**

1.- En ejecución del Proyecto de Normalización de fincas tramitado, y aprobado definitivamente, se acredite a la Comunidad de Propietarios El Cambaz, la inscripción en Registro de la Propiedad de las fincas "B" y "C", que se les reconocían en dicho Proyecto, en compensación por la pérdida (para viario público) de la finca "A", antes parte de su propiedad, y que por dicho instrumento pasaba a ser parte del viario público de acceso a la UE 12.

2.- Y para que, atendiendo a lo solicitado por los presentadores de queja, en cumplimiento de los acuerdos a los que (según el informe técnico que nos fue remitido) ese Ayuntamiento llegó con Inmuebles Artaso, para la apertura de la calle, se adopten las medidas que resulten procedentes para la restitución del cerramiento vallado y de vegetación de la propiedad de los terrenos de la Comunidad de Propietarios El Cambaz, en los nuevos límites que quedaban definidos en dicho Proyecto de Normalización, en relación con fincas "A", "B" y "C", con las características preexistentes, y a cargo de los obligados a sufragar los costes de urbanización de la UE 12, entre los que debían incluirse los de modificación (tanto demolición como restitución) del vallado, subsanando la deficiencia que pudiera haber en Proyecto de Urbanización aprobado, al incluir sólo la demolición.

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

**Zaragoza, 2 de septiembre de 2013**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**