

Expte.

DI-780/2013-10

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

**44122 VALDECUENCA
TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 3-06-2013 tuvo entrada en esta Institución queja individual.

SEGUNDO.- En la misma se nos exponía :

“En la propiedad de la C/ San Martín 38 linda con un callejón en la parte trasera y con un corral de su propiedad también. Denuncia que la propietaria del solar colindante le ha invadido un trozo de su propiedad, en concreto de una parte que está descubierta.

.....

Añade que el Ayuntamiento está al corriente de la "invasión" y que de hecho la ha permitido y autorizado argumentando que se trata de calle.

Solicita al Ayuntamiento que revise su decisión y, en todo caso, pregunta con qué licencia ha permitido la "invasión" de su propiedad.”

En documentación adjunta nos explica :

“Mi finca, está situada, y así consta en el catastro, en la Calle San Martín, número 32 (con referencia catastral 5103313X0642S0001FT).

La casa, aparte de lindar con el patio, no linda con nadie más que con la calle. El patio en cambio, limita con otras propiedades, entre ellas dos antiguos corrales. Estos corrales son, el de Calle San Martín 34 (ref. 5103314X0642S00011VIT) propiedad de la Sra. E... S..., que tenía una parte cubierta y otra descubierta, y el de Calle San Martín 36 (ref. 5103315XK3642S00010T), que en el catastro constaba como un solar, aunque muchos años atrás también había estado edificado. Este segundo (número 36) fue adquirido recientemente por la propietaria de la finca número 34, con intención de hacer entre las dos fincas, una gran cochera.

Les adjunto copias de los datos catastrales de las 3 fincas.

Los hechos han sido, que la propietaria de las fincas 34 y 36, queriendo hacer una construcción «más cuadrada" y uniforme, ha recorrido paredes, y se ha metido un trozo en mi corral, y es ese trozo el que vengo a

reclamar.

Seguidamente, por tal de aclarar mejor los hechos ocurridos en relación con la usurpación de un trozo de terreno por parte de la propietaria de las fincas 34 y 36, paso a exponerles cómo fue la finca desde que se registró, los cambios que ha habido, y cómo está ahora.”

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

1.- Con fecha 2-05-2013 (R.S. nº 4.758, de 6-05-2013) se solicitó información al Ayuntamiento de Valdecuenca, sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento, en relación con la tramitación de Licencia urbanística para la ejecución de obras ejecutadas por la propiedad de inmueble sito en C/ San Martín 34 y 36, con arreglo a qué Proyecto Técnico y Dirección facultativa, informes técnico y jurídico obrantes en Expediente, resolución adoptada, y si ha habido actuaciones municipales que hayan podido, de algún modo, legitimar la ocupación de propiedad ajena que se denuncia en queja. Rogamos se nos remita copia íntegra del Expediente de Licencia, y del Plano de emplazamiento del Proyecto.

2.- Informe de las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en ejercicio de las competencias que le están reconocidas en materia de protección de la legalidad y disciplina urbanística, en caso de que las obras a las que se alude no estén amparadas por Licencia urbanística municipal.

2.- En fecha 23-05-2013 recibimos Informe de Alcaldía del Ayuntamiento de Valdecuenca, fechado en 22-05-2013.

3.- Del contenido de dicho Informe se dio traslado a la persona presentadora de queja, mediante nuestro escrito de fecha 6-06-2013 (R.S. nº 6.412, de 11-06-2013). Y con misma fecha, R.S. nº 6.411, se solicitó ampliación de información al Ayuntamiento de Valdecuenca, para que completase la misma con la información y concreta documentación que le solicitábamos en apartados 1 y 2, de nuestra petición de 2-05-2013, esto es :

1.- Informe de las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento, en relación con la tramitación de Licencia urbanística para la ejecución de obras ejecutadas por la propiedad de inmueble sito en C/ San Martín 34 y 36, con arreglo a qué Proyecto Técnico y Dirección facultativa, informes técnico y jurídico obrantes en Expediente, resolución adoptada, y si ha habido actuaciones municipales que hayan podido, de algún modo, legitimar la ocupación de propiedad ajena que se denuncia en queja. Rogamos se nos remita copia íntegra del Expediente de Licencia, y del Plano de emplazamiento del Proyecto.

2.- Informe de las actuaciones realizadas por ese

Ayuntamiento en ejercicio de las competencias que le están reconocidas en materia de protección de la legalidad y disciplina urbanística, en caso de que las obras a las que se alude no estén amparadas por Licencia urbanística municipal.

Y, junto a todo ello, la información, documentación e informe técnico que nos decía haber solicitado a Catastro, y al técnico municipal, acerca de la ocupación de vía pública.

4.- Con entrada en fecha 21-06-2013, el presentador de queja remitió alegaciones al Informe de Alcaldía, que quedan unidas al Expediente.

5.- La petición de ampliación de información dirigida al Ayuntamiento fue reiterada por dos sucesivos recordatorios, el primero con fecha 19-07-2013 (R.S. nº 8271, de 23-07-2013), y el segundo con fecha 23-08-2013 (R.S. nº 9.624)

6.- En fecha 12-09-2013 tuvo entrada en esta Institución un segundo Informe de Alcaldía, en respuesta a la ampliación de información solicitada.

7.- De la precedente respuesta se dio traslado a la persona presentadora de queja, mediante nuestro escrito de fecha 4-10-2013 (R.S. nº 11.419, de 8-10-2013). Y con misma fecha, R.S. nº 11.418, se solicitó, por segunda vez, ampliación de información al Ayuntamiento de Valdecuenca, para que completase la misma con la información y concreta documentación que le solicitábamos en apartados 1 y 2, de nuestra petición de 2-05-2013, y en la de 6-06-2013.

8.- En fecha 22-10-2013, nuevamente compareció el presentador de queja remitiendo alegaciones que quedan unidas al expediente.

9.- Con fecha 7-11-2013 (R.S. nº 12.722, de 11-11-2013) se hizo recordatorio al Ayuntamiento de la petición de ampliación de información.

10.- En fecha 5-12-2013 se recibe Informe del Ayuntamiento de Valdecuenca, al que se acompaña Informe técnico, y copia del Expediente de Licencia de obras requerido.

En su informe la Alcaldía pone de manifiesto :

“Por la presente habiendo recibido notificación del JUSTICIA de fecha 7 de noviembre, requiriendo más documentación en relación al expediente citado se comunica:

Primero.- El retraso se ha motivado porque el ASESOR URBANISTICO asignado en este Municipio por la EMPRESA T.... SA ceso en su puesto de trabajo y el informe no llego a completarlo. Una vez designado nuevo ASESOR URBANISTICO al Municipio tuvo que inspeccionar y comprobar sobre el terreno en VALDECUENCA el expediente completo.

Segundo.- Se adjunta un informe detallado donde se queda claramente la situación física y de ocupación del SR. [X] FINCA N°3.

Este Señor ha cerrado un callejón de dominio público al ser calle

como puede apreciar en la foto de la pagina 4 y plano pagina 2 . La ocupación de calle ha sido de 10,5 metros cuadrados y además ha instalado puerta apoyando en la vivienda colindante a la izquierda FOTO pagina 2. Todo esto sin licencia de obras ni autorización alguna.

El denunciante en este caso [X] denuncia que las obras ejecutadas por DOÑA E.... S.... parcela nº 34 le han ocupado propiedad suya. Esta Señora en 2 ocasiones se ha retranqueado en su propiedad para dejar la calle más ancha. Se ha retranqueado al ejecutar la obra la zona pintada como 2 y 4 (plano pagina 2) esta propiedad era de E... S... y la dejo para calle, calle que ha cerrado [X]. Hace años ya se retranqueo para atrás para paso de camiones foto pagina 3.

El Ayuntamiento concede la licencias de obras salvo derecho de propiedad y este Señor no ha presentado denuncia alguna en el Ayuntamiento, ni a la particular, se ha dirigido directamente al JUSTICIA.

El Ayuntamiento ha querido de manera amistosa favorecer a los 2 vecinos ofreciendo a [X] la calle cerrada por ser un callejón sin salida que da directamente a su propiedad en esa cesión se pasaba calle y la parte que cedía ESTILITA como parte 4 a [X].

Citando por último que el PADRE DE [X] (C... T... YA FALLECIDO) adquirió por compra esta casa a A... M.... también fallecido pero los hijos del vendedor que todavía viven R... M... Y D.... M.... y M... Y G.... hermanos que declaran y manifiestan que esa casa la C/ SAN MARTIN 32 tenia paso de calle por la parte trasera y que este Señor la cerró. Por lo que el Ayuntamiento buscara en el archivo histórico de Teruel planos antiguos y de comprobar tal circunstancia, se estudiara la reversión de esa ocupación si legalmente se puede.

CONCLUSIÓN

El Ayuntamiento se ofrece a reunirse si es necesario para poder explicarlo todo pero el INFORME esta claro. La reunión por supuesto en TERUEL o COMARCA. Se adjunta licencia de obras MENOR concedida E.... S... en cuanto al proyecto no porque es obra menor.

Y se adjunta otro informe adicional de infracción urbanística de [X] en otra propiedad ha ejecutado obras distintas a las solicitadas.

El Ayuntamiento se ofrece a realizar al expediente de cesión de calle como parcela sobrante a [X] pero esta claro que este señor no puede ganar metros a todo costa sin ceder. Se solicita al JUSTICIA le de traslado de este informe a este Señor y el Ayuntamiento en el próximo pleno si no manifiesta nada y sigue igual se iniciara el expediente de INFRACCION URBANISTICA MUY GRAVE y la recuperación del bien de dominio público ante la falta de acuerdo, obligando al particular a revertir la calle en la situación anterior al cerramiento.

Quedando a su disposición rogamos le de traslado a [X] ya que actualmente no esta residiendo en VALDECUENCA y desconocemos su domicilio de BARCELONA

Del Informe técnico, emitido por el Ingeniero de Caminos, D. I... V..., y fechado en 27-11-2013, se remite fotocopia al presentador, dado su contenido en parte fotográfico.

CUARTO.- De copia remitida del Expediente de Licencia de obras tramitado por el Ayuntamiento, a las que se refería la queja, resulta :

4.1.- Mediante instancia fechada en 28-11-2012, Dña. E... S..., solicitó Licencia de obras, en C/ San Martín 34, de Valdecuenca, para *“construcción Garaje de 50 m2 y 30 m2 patio descubierto”*.

4.2.- Consta, en copia de Expediente remitido, Informe emitido por el Ingeniero Sr. P... S..., en fecha 3-12-2012, en el que se hace constar :

“..... Tipo de Suelo: Urbano.

Documentación entregada: Instancia de solicitud.

Condicionantes:

Se trata de obra Menor, para la construcción de una edificación que se usará como garaje por lo que es de aplicación el artículo 2.2 de la Ley de ordenación de la edificación que no requieren proyecto las construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

Conclusión: Se informa favorablemente.

La licencia se concede para las obras solicitadas.”

4.3.- Consta también Informe emitido por la Secretaria del Ayuntamiento, en fecha 23-01-2013, en el que se hace constar :

“Visto el Informe Favorable del Técnico Municipal de Urbanismo se informa favorablemente la concesión de la Licencia OBRA MENOR bajo los condicionantes marcados por el Técnico Municipal de Urbanismo emitido el 3 de DICIEMBRE DE 2012.”

4.4.- Y la Licencia se otorgó por Decreto de Alcaldía 1/2013, de 23 de enero de 2013, del siguiente tenor literal :

“Conocido el expediente de E.... S..... por el que presenta Solicitud de Licencias de Obras firmada para llevar a cabo las obras de CONSTRUCCION DE GARAJE DE 50 M2 Y 30 M2 DE PATIO DESCUBIERTO EN EL INMUEBLE SITO EN C/ SAN MARTIN 34 VALDECUENCA (TERUEL) según consta en la solicitud presentada en este Ayuntamiento diciembre de 2012

Visto que en el expediente instruido están los Informes Favorables del Técnico Municipal de fecha 3 de diciembre de 2012 y el Informe de la Secretaría de 23 de enero de 2013

A la vista del informe-propuesta del Técnico Municipal del

Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 242 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, y con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

VENGO EN DECRETAR:

1°.- Acceder a lo solicitado y conceder licencia de obras para la CONSTRUCCION DE GARAJE DE 50 M2 Y 30 M2 DE PATIO DESCUBIERTO EN EL INMUEBLE SITO EN C/ SAN MARTIN 34 VALDECUENCA (TERUEL) según consta en la solicitud presentada en este Ayuntamiento diciembre de 2012

2°.- La licencia se concede y queda sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas para todas las obras dentro del término municipal que se unen como anexo a la presente, debiendo ejecutar las mismas conforme a lo solicitado y a las siguientes consideraciones:

-Se trata de una obra MENOR para la construcción de una edificación que se usará como garaje por lo que es de aplicación el artículo 2.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación que no requieren proyecto de construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

- La presente Licencia hace referencia únicamente a las obras solicitadas.

- La presente licencia se concede salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

- Las obras en fachada no supondrán una invasión de las vías públicas y además deberá picarse todo lo que sea necesario para mantener las alineaciones actuales.

- En el caso de instalar andamios, se adoptarán las medidas de seguridad necesarias, a cargo del solicitante, para evitar daños a terceros que transiten por dicha calle.

- Finalizada la obra deberá comunicar a este Ayuntamiento el final de obra y comunicarlo a la Sede de Catastro en Teruel a efectos de IBI.

3°-Dar cuenta en del presente Decreto en la próxima sesión ordinaria que se celebre.

4°- Expresar que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, contra la presente resolución cabrá interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el Alcalde en el plazo de un mes a contar del día siguiente al de la notificación, o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, con sede en Teruel, de conformidad con los artículos 8.1 y 46.1 de la Ley.

Del presente Decreto de Alcaldía se da traslado al Gobierno de Aragón, Subdelegación del Gobierno en Teruel, y se informará en el próximo Pleno Ordinario que se celebre.

Se transcribe al Libro de Decretos de Alcaldía Hoja S0088739-S0088740”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Como no puede ser de otro modo, atendiendo al ámbito de competencias a que debe ceñirse esta Institución, procede informar al presentador de queja de que, en relación con la ocupación de terreno de su propiedad por parte de obra de construcción de la que, según la información disponible, resulta promotora la Sra. E... S...., esta Institución debe abstenerse de intervención alguna, por tratarse de conflicto entre particulares.

Puede, al respecto, ejercitar las acciones que a su derecho convengan, ante la Jurisdicción civil ordinaria, en relación con dicha ocupación de parte de su propiedad.

El Informe técnico finalmente remitido por el Ayuntamiento viene a confirmar la existencia de una efectiva ocupación con edificación de 5'3 m² de superficie de propiedad del presentador de queja.

SEGUNDA.- Centrando, pues, nuestra actuación en el examen de lo actuado por el Ayuntamiento, y por su Alcaldía, en el ejercicio de las competencias urbanísticas que le están atribuidas, y siendo irrenunciable el ejercicio de las mismas, a lo largo de toda la instrucción del expediente se ha venido solicitando al Ayuntamiento la remisión a esta Institución de copia del expediente de licencia de obras que, en su caso, amparase la edificación realizada, para comprobar si dicha licencia amparaba o no la obra ejecutada y que afectaba a propiedad del presentador de queja, y si se había observado el procedimiento legalmente establecido para su otorgamiento.

Dado que, por dos veces, el Ayuntamiento hace observación, en sus informes inicial, de 22-05-2013, y en el último, de 4-12-2013, de que el ciudadano ha acudido a esta Institución sin haber presentado queja o denuncia al Ayuntamiento, consideramos procedente aclarar a esa Administración Local, que es derecho reconocido a todos los ciudadanos aragoneses el de acudir a esta Institución para solicitar su intervención, mediación o información acerca de sus derechos en relación con actuaciones de las Administraciones públicas aragonesas, sin que para ello sea requisito haberlo hecho previamente a éstas. Por tanto, y sobre ello volveremos más adelante, por el hecho de acudir a esta Institución no es ajustado a Derecho, y así ha venido a reconocerse en reciente Sentencia por el Tribunal Superior de Justicia de Aragón, realizar actuaciones administrativas de represalia.

Recibida finalmente copia del expediente municipal, nos encontramos con una mera solicitud de licencia de obras “menores”, así calificada por el

técnico informante, argumentando que *“...es de aplicación el artículo 2.2 de la Ley de ordenación de la edificación que no requieren proyecto las construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta”*, a partir de cuya consideración se informó favorablemente la licencia y se resolvió otorgarla por Decreto de Alcaldía 1/2013, de 23 de enero.

Dado que no consta en dicho expediente ninguna documentación técnica (Proyecto, Planos, etc), no es posible determinar, desde el punto de vista material, si la obra ejecutada era la que se solicitaba, o si se ha excedido de la misma, al ocupar propiedad ajena.

Pero, en todo caso, procede recordar que las licencias se otorgan siempre, *“ex lege”*, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero. Por tanto, no amparan la ocupación de propiedad ajena al solicitante de la misma.

A nuestro juicio, el argumento aludido por el técnico, para considerar lo solicitado como *“obras menores”*, de que, conforme al art. 2.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación, en su apartado a) exceptúa de la consideración de *“edificación de nueva construcción”*, aquellas *“construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta”*, en el caso concreto que nos ocupa debe ceder a favor de su consideración como *“obra mayor”*, pues se trata de una *“obra de nueva construcción”*, a la que, incluso por el Ayuntamiento (según nos decía su inicial informe de 22-05-2013) se instó a que hiciera el tejado a dos vertientes y a que se retranquease, condiciones éstas que no aparecían recogidas en el Decreto de otorgamiento de Licencia, pero que, en todo caso, han supuesto una alteración de la configuración arquitectónica, de la composición general exterior y de su volumetría, para la que debería haberse presentado Proyecto técnico.

No obstante, esta deficiencia documental consideramos puede ser subsanada mediante la tramitación de un *“expediente de legalización”*, redactado por técnico competente, que recoja la obra efectivamente ejecutada y la reforma de la parte de la misma que, por ocupar propiedad ajena, debe ajustarse a los límites de propiedad de la promotora, salvo que las dos partes formalicen acuerdo entre ellas que consoliden la modificación de límites de ambas fincas, y se dé traslado de ello a Catastro, a efectos de tributación local, y a Registro de la Propiedad, en su caso.

TERCERO.- En relación con el espacio viario público y su eventual ocupación por el presentador de queja, esta Institución no puede sino reconocer, sin más, las competencias municipales para su recuperación.

No obstante, el encintado de acera, entre el callejón y el asfaltado realizado en la calle, que cabe suponer se realizó hace no pocos años, ya

apuntaban a una desafectación de dicho espacio viario, pero en todos los años transcurridos el Ayuntamiento no ha tramitado dicha desafectación, para su conversión en “sobrante de vía pública”. Si, como todo parece indicar, dicho espacio no resulta preciso para el conjunto del sistema viario municipal de uso público, existe cauce procedimental para ello, mediante la incoación y tramitación de expediente de desafectación, con información pública, y declaración final del mismo como “sobrante de via pública”, y enajenación a colindante.

CUARTO.- De todo lo actuado por el Ayuntamiento, y por su Alcaldía, parece deducirse una falta de Planeamiento urbanístico que sirva de referencia, en cuanto a ordenación de alineaciones, de sistema viario, y de condiciones exigibles en orden a la tramitación de licencias en materia de actos de uso del suelo y edificación, por lo que consideramos procedente recomendar al Ayuntamiento adopte las medidas adecuadas, por una parte, para tramitar al menos un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con ordenanzas, en el que se definan claramente las alineaciones oficiales, el sistema viario, y las condiciones urbanísticas a que deben sujetarse los actos de uso y edificación del suelo, y para que las actuaciones de Alcaldía procuren adecuarse a lo que es el ámbito propio de sus competencias administrativas, sin entrar en intervenciones que afecten al ámbito de relaciones entre particulares.

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 RECOMENDACIÓN al AYUNTAMIENTO de VALDECUENCA, para que, a la vista de los antecedentes expuestos :

1.- En relación con la obra ejecutada por Dña. E.... S...., en C/ San Martín 34, se requiera a la misma la aportación al Ayuntamiento, para su tramitación administrativa procedente, de “Expediente de legalización”, redactado por técnico competente, de la obra mayor efectivamente ejecutada, y la reforma de la parte de la misma que, por ocupar propiedad ajena, debe ajustarse a los límites de propiedad de la promotora, salvo que las dos partes formalicen acuerdo entre ellas que consoliden la modificación de límites de ambas fincas, y se dé traslado de ello a Catastro, a efectos de tributación local, y a Registro de la Propiedad, en su caso. De lo que rogamos se mantenga informada a esta Institución.

2.- Si, como todo parece indicar, por el encintado de aceras y por la

tolerancia municipal demostrada a lo largo del tiempo, el espacio de callejón de acceso a la propiedad nº 32 de misma C/ San Miguel, no resulta preciso para el conjunto del sistema viario municipal de uso público, puede el Ayuntamiento incoar y tramitar el correspondiente expediente de desafectación, con información pública, y declaración final del mismo como “sobrante de vía pública”, y enajenación a colindante.

3.- Se adopten las medidas adecuadas, por una parte, para tramitar, como instrumento de ordenación urbanística, conforme a la vigente Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013, al menos, un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con ordenanzas, en el que se definan claramente las alineaciones oficiales, el sistema viario, y las condiciones urbanísticas a que deben sujetarse los actos de uso y edificación del suelo, y para que las actuaciones de Alcaldía procuren adecuarse a lo que es el ámbito propio de sus competencias administrativas, sin entrar en intervenciones que afecten al ámbito de relaciones entre particulares.

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, a 20 de diciembre de 2013

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE