

Expte.

DI-575/2014-10

**Ilmo. Sr. ALCALDE-PRESIDENTE  
AYUNTAMIENTO DE TERUEL  
PLAZA DE LA CATEDRAL, 1  
44071 TERUEL**

## **I.- ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** En fecha 19 de marzo de 2014 tuvo entrada en registro de esta Institución queja de carácter individual.

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

*“Quiero presentar queja contra la actuación del Ayuntamiento de Teruel, ante el que presenté denuncia de infracción urbanística por obras ejecutadas en 2 corrales de edificio sito en C/ Javalambre nº 17, denuncia presentada en fecha 30-8-2013, y sobre la que tan sólo he recibido hasta la fecha los informes que se adjuntan fotocopiados, pero sin que se haya dictado resolución administrativa.*

*Adjunto también fotocopia de alegaciones presentadas por el inquilino de uno de los casos que se denunciaba, y por el otro responsable de las obras, propietario del otro corral”*

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

**1.-** Con fecha 26-03-2014 (R.S. nº 3807, de 1-04-2014) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de TERUEL sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informes de las actuaciones realizadas, estado de tramitación de Expte. nº 70/2013/RLUB-GU, incoado por denuncia de obras sin licencia ejecutadas en corrales de edificio sito en C/ Javalambre nº 17, y resolución adoptada respecto al mismo.

**2.-** En fecha 22-04-2014 recibimos información municipal, aunque erróneamente referenciada a otro Expte. tramitado también en esta Institución. En comunicación recibida de su Gerencia de Urbanismo, de

fecha 11-04-2014, se nos dice :

*“En relación a su oficio de fecha 9 de abril de 2014, en el que solicitan información sobre el expediente 70/2013/RLURB-GU sobre obras sin licencia realizadas en C/ Javalambre, nº.17.*

*- Con fecha 30 de agosto de 2013, se recibe instancia de [ X ] denunciando unos corrales realizados en C/ Javalambre, nº. 17.*

*- Con fecha 24 de septiembre de 2013 se emite informe por el Arquitecto de la Unidad de Servicios Generales y Control Urbanístico, cuya copia adjunto.*

*- Con fecha 5 de febrero de 2014, se remite a los interesados copia del informe anterior, dándoles un plazo de 12 días como trámite de audiencia, con carácter previo a la adopción de la resolución que resulte procedente.*

*- Con fecha 13 de febrero de 2014, se recibe instancias de J... R... C... V... y J... M... J... G..., como propietarios del inmueble en C/ Javalambre, nº.17.*

*- Con fecha 24 de febrero de 2014, se emite informe por el Arquitecto, en relación a las instancias anteriores, cuya copia adjunto.*

*- Con fecha 17 de marzo de 2014, se recibe instancia de [ X ], estando pendiente de informe Técnico a fecha de hoy.*

*Lo que le comunico para su conocimiento y efectos.”*

El Informe emitido por el Arquitecto Sr. F... U..., de fecha 24-09-2013, hacía constar :

#### *“1. Antecedentes*

*Con fecha 30 de agosto de 2013 se recibe escrito por parte de D. [ X ] en el que expone la realización de obras ilegales dentro de los corrales del inmueble situado en la calle Javalambre N° 17*

#### *2. Hechos observados*

*El día 23 de septiembre de 2013 se realizó visita de inspección en la calle Javalambre N° 17 con el fin de analizar la situación real.*

*Este inmueble se encuentra en Área 7 "los Arcos" - Suelo Urbano según el vigente Plan General de Ordenación Urbana, con una edificabilidad de 2,00 m2/m2 sobre parcela aportada*

*El inmueble consta de un edificio principal plurifamiliar en altura con fachada a la calle Javalambre y pequeños chamizos de una planta que se encuentran en el patio interior situado en el fondo del inmueble. Su construcción de estos chamizos es, en general, de poca entidad, con materiales precarios y con aspecto de ser antiguos. En particular, la denuncia incide principalmente dentro de uno de estos chamizos, en unos muretes de ladrillo sencillo de 1,20 m de altura, con tablero horizontal del mismo material, que se asemeja a una estantería de obra más que a una edificación, y que además están sin acabar.*

*En la visita de inspección pude comprobar que no se estaba*

*trabajando en estos chamizos ni había indicios de que se estuviese haciendo en fechas recientes.*

*Sin haber realizado un cómputo exacto que derivaría de las mediciones de todas las edificaciones existentes en la parcela, al contar con la superficies construidas de los chamizos y sumarias a las superficies construidas en el edificio principal, con seguridad se excede del máximo de edificabilidad asignado a la parcela según la normativa vigente.*

### *3. Calificación jurídica provisional de la posible infracción*

*Se ha comprobado en la documentación obrante en poder de la Gerencia de Urbanismo, que no existe licencia para realizar los chamizos.*

*Según la Ley Urbanística de Aragón, estaríamos en el siguiente supuesto:*

*Artículo 275.- infracciones graves.*

*Constituyen infracciones administrativas graves y serán sancionadas con multa de seis mil euros y un céntimo de euro a sesenta mil euros:*

*b. La realización de alguna de las actividades a que se refiere esta Ley, sin autorización o licencia u orden de ejecución, o incumpliendo las determinaciones que impongan éstas, cuando no fuere legalizable, salvo que esté tipificada como infracción muy grave.*

*c. El exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida por el plan, entendiéndose por la misma tanto la superficie construida como el volumen, cuando no esté tipificada como muy grave.*

### *4. Propuesta de medidas convenientes para la protección de la legalidad.*

*Al no ser las obras legalizables, se deberá proceder en el plazo de 15 días a la demolición de las mismas."*

En cuanto al más reciente Informe, redactado por el mismo Arquitecto, con fecha 24-02-2014, en relación con las alegaciones presentadas por D. J... M... J.... G..., hace constar :

*"Que es cierto que en mi informe de fecha 24 de septiembre de 2013, decía textualmente*

*"El inmueble consta de un edificio principal plurifamiliar en altura con fachada a la calle Javalambre y pequeños chamizos de una planta que se encuentran en el patio interior situado en el fondo del inmueble. Su construcción de estos chamizos es, en general, de poca entidad, con materiales precarios y con aspecto de ser antiguos. En particular, la denuncia incide principalmente dentro de uno de estos chamizos, en unos muretes de ladrillo sencillo de 1,20 m de altura, con tablero horizontal del mismo material, que se asemeja a una estantería de obra más que a una edificación, y que además están sin acabar."*

*Que atendiendo a estas consideraciones de la pequeña entidad de las*

construcciones denunciadas, y teniendo en cuenta la Ley Urbanística de Aragón (Ley 3/2009 de 17 de junio), la infracción se podría encajar en el siguiente supuesto:

*Artículo 274. Infracciones leves.*

*Constituyen infracciones administrativas leves y serán sancionadas con multa de seiscientos a seis mil euros:*

*a) La realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo, sin título habilitante, o contraviniendo sus condiciones, cuando tales actos sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico o tengan escasa entidad.*

*4. Propuesta de medidas convenientes para la protección de la legalidad.*

*Según la Ley Urbanística de Aragón (Ley 4/2013 de 23 de mayo)*

*Artículo 280 -Prescripción*

*1 - El plazo de prescripción para las infracciones leves será de un año; para las graves, de cuatro años, y para las muy graves, de diez años de conformidad con lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común.*

*Debido a que estas pequeñas construcciones son de escasa entidad, y que se realizaron hace más de un año, considero que la infracción, a fecha de hoy, está prescrita.”*

**CUARTO.-** De la documentación aportada al Expediente por el presentador de queja, resulta :

**4.1.-** En fecha 30-08-2013, tuvo entrada en Registro del Ayuntamiento de Teruel (con nº 002766), instancia de denuncia en relación con edificio nº 17 de C/ Javalambre, exponiendo :

*“Que dentro de los corrales del inmueble C/ Javalambre nº 17 de esta ciudad se están realizando obras ilegales (sin permiso municipal, por otro lado imposible) ya que incluso en las escrituras públicas de compraventa de los pisos y corrales se establece la prohibición de realizar obras en los corrales o patio común. Así consta p.ej. en escritura nº 348 de 4-5-59 y 486 de 26-6-59 del 2º Izda y en la nº 810 de 16-9-62. Se adjuntan fotos de los corrales nº 1 y nº correspondientes a pisos Bajo Dcha y 1º Dcha y copias de hojas de escrituras.”*

**4.2.-** Con registro de entrada nº 2893, en fecha 16-09-2013, se presentó nuevo escrito al Ayuntamiento mediante el que se hacía constar :

*“Con fecha de 30 de Agosto del 2013 nº R.Entrada 002766, presentó en esa Oficina denuncia por “Obras en curso de ejecución”, y acerca de ello desea ampliar la misma en el sentido siguiente :*

*Los propietarios de los corrales donde se estaban realizando obras ilegales, son D. J... G... piso Bajo Dcha, y d. J... M... J... G... copropietario del piso Primero Derecha.*

*Asímismo de acuerdo con el Real Decreto 1398/1993 de 4 de agosto*

*SOLICITA de conformidad con el art. 11.2 de dicho Real Decreto, se me comunique la iniciación del procedimiento, y cuantas comunicaciones sean procedentes acerca de dicha denuncia.”*

**4.3.-** Mediante escrito de Gerencia de Urbanismo, R.S. nº 570, de 5-02-2014, se hizo llegar al denunciante el informe del Arquitecto de la Unidad de Servicios Generales y Control Urbanístico, antes reproducido, de fecha 24-09-2013.

**4.4.-** En trámite de audiencia, y ambos con fecha 13-02-2014, comparecieron :

a) Con registro de entrada nº 407, D. J... M... J... G..., propietario del piso 1º Dcha, exponiendo :

*“El informe redactado por Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel con referencia JCE/vsi y Expediente 70/2013-RLURB-GU hace referencia a la existencia de “pequeños chamizos de una planta que se encuentran en el patio interior situado en el fondo del inmueble. Su construcción de estos chamizos es, en general, de poca entidad, con materiales precarios y con aspecto de ser antiguos. En particular, la denuncia incide principalmente dentro de uno de estos chamizos, en unos muretes de ladrillo sencillo de 1,20 m de altura, con tablero horizontal del mismo material, que se asemeja a una estantería de obra más que a una edificación, y que además están sin acabar.”*

*Estas construcciones según el informe redactado por Gerencia de Urbanismo en su apartado 3. Calificación jurídica provisional de la posible infracción se introducen dentro del Artículo 275. Infracciones graves de la Ley Urbanística de Aragón.*

*Siendo conocedor del Artículo 274. Infracciones leves de la Ley Urbanística de Aragón, en su apartado b) comprende :*

*“b) La realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo, sin título habilitante, o contraviniendo sus condiciones, cuando tales actos sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico o tengan escasa entidad.”*

*SOLICITA :*

*La inclusión de las construcciones expuestas anteriormente dentro del artículo 274 en su apartado b) ya que como ha constado en el informe de Gerencia de Urbanismo son construcciones de escasa entidad y por tanto la anulación del apartado 4. Propuesta de medidas convenientes para la protección de la legalidad de dicho informe en el que se dictaminaba la*

*demolición de las mismas.”*

b) Con registro de entrada nº 412, D. J... R... C... V..., en calidad de arrendatario del piso Bajo Derecha, exponiendo :

*“En relación al Expediente nº 70/2013/RLURB-GU en la C/ Javalambre nº 17, que en ningún momento pensaba que estaba cometiendo ninguna infracción, cuando sólo estaba reparando una conejera, en el trozo de corral que corresponde al Bajo Derecha, en el que estoy alquilado, por tener conejos y gallinas.*

*Solicitando a esta Gerencia que le sea aplicado el Art. 274 (Infracciones leves, apartado b) de la Ley Urbanística de Aragón y no el Art. 275, y si es posible el archivo de esta causa.”*

**4.5.-** En fecha 24-02-2014, se emitió nuevo Informe del Arquitecto Sr. F... U..., a cuyo contenido arriba reproducido nos remitimos.

**4.6.-** Presentado nuevo escrito del denunciante, dirigido al Ayuntamiento, y con entrada en fecha 17-03-2014, según informe municipal recibido en esta Institución, está pendiente de informe técnico.

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**PRIMERA.-** El examen de las actuaciones municipales realizadas pone de manifiesto, a juicio de esta Institución, una falta de impulso de oficio del procedimiento, pues desde la presentación de la denuncia (30-08-2013), y solicitud de iniciación de procedimiento sancionador presentada en fecha 16-09-2013, aun cuando la emisión de informe técnico tuvo lugar con fecha 24-09-2013, su notificación a los interesados se demoró hasta fecha 5-02-2014, pasados 4 meses de su emisión y 5 meses desde la presentación de la denuncia.

Si se pone en relación dicho plazo con el plazo de caducidad de 6 meses, establecido en art. 20.6 del Real Decreto 1398/1993, por el que se regula el ejercicio de la potestad sancionadora, cabe concluir que la inactividad municipal, ante denuncias como la que nos ocupa, favorece la impunidad de los presuntos infractores denunciados.

Por otra parte, se constata que los Servicios municipales habrían incumplido lo establecido en ese mismo Real Decreto, en art. 13.2, en cuanto a la obligada notificación al denunciante de la iniciación del procedimiento, reclamada por el mismo.

**SEGUNDA.-** En todo caso, compete a la Administración municipal la adopción de resolución expresa en el procedimiento examinado, conforme a

lo establecido en art. 42 de la vigente Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, por cuanto se ha superado ampliamente el plazo de seis meses desde que se presentó la denuncia, y ello sin perjuicio del derecho que asiste al presentador de queja de impugnar ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa la inactividad municipal y, en su caso, desestimación por silencio administrativo de su denuncia, así como del incumplimiento por el Ayuntamiento de Teruel de las normas de aplicación en materia de régimen sancionador por presunta infracción urbanística.

**TERCERA.-** Con independencia de lo antes señalado, y en relación con los aspectos de incumplimiento de las normas de comunidad de propietarios, a las que se hace referencia por el presentador de queja, al mencionar lo establecido en Escrituras públicas de propiedad, prohibiendo la realización de obras en los patios y corrales del inmueble, siendo este aspecto de relación conflictual entre particulares, debemos limitarnos a informar al mismo del derecho que igualmente le asiste de ejercitar las acciones que a su derecho convengan ante la Jurisdicción civil ordinaria.

### **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 FORMAL al AYUNTAMIENTO de TERUEL**, para que, dando cumplimiento a lo establecido en arts. 42 y 43 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, y como Administración competente, se adopte resolución expresa en el procedimiento seguido en Expediente 70/2013/RLURB-GU, por denuncia de presunta infracción urbanística, y se notifique la misma a los interesados, con ofrecimiento de los recursos procedentes, conforme a lo dispuesto en art. 58.2 de la antes citada Ley.

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, 7 de mayo de 2014**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**