

Expte.

DI-1366/2015-10

**SRA. ALCALDESA-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE CELADAS
44194 CELADAS
TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 3 de agosto de 2015 tuvo entrada en registro de esta Institución queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la misma, se hacía alusión a que : *“... el pasado día 13-01-2015, ante la ejecución de obras presuntamente ilegales en parcela colindante a nuestra propiedad, en CELADAS, se presentó denuncia al Ayuntamiento para determinar si las obras en ejecución estaban o no autorizadas por licencia.*

Hasta la fecha no hemos recibido respuesta alguna, por lo que acudimos a esa Institución en petición de mediación ante dicho Ayuntamiento para obtener respuesta a lo solicitado y la adopción de medidas que procedan ante la obra ejecutada.”

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

1.- Con fecha 5-08-2015 (R.S. nº 8792, de 6-08-2015) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de CELADAS sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe municipal acerca de las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento, en relación con instancia registrada el pasado 13-01-2015 (con nº de entrada 23), en la que se ponía de manifiesto la ejecución de obras en parcela 60 del Polígono 52 (ref. catastral 44075A05200060000MD), y se solicitaba información acerca del Proyecto presentado y licencia de obras para su ejecución, junto a la resolución adoptada por parte del Ayuntamiento.

2.- Informe de los servicios técnicos municipales, o, en caso de no tenerlos, de los servicios de asistencia técnica comarcal o provincial, acerca de si las obras ejecutadas tienen, o no, licencia de obras; y, en caso

de tenerla, si se adecuan o no al proyecto técnico presentado para su tramitación. En caso de no estar las obras amparadas por licencia, informe acerca de las características de las obras ejecutadas, y si las mismas son, o no, legalizables, y, de no serlo, medidas que procede adoptar.

3.- A la vista del informe técnico, informe de esa Alcaldía acerca de las medidas adoptadas, y resoluciones adoptadas, con remisión a esta Institución de copia del expediente, o expedientes, tramitados (de licencia, en su caso; y en relación con la denuncia a que se alude en queja

2.- En fecha 26-08-2015 tuvo entrada en esta Institución un primer informe municipal, suscrito por el Secretario del Ayuntamiento, que nos decía :

“En el mes de enero de 2015. Se recibe y registra en esta Administración Local; queja de un vecino ante una posible actuación urbanística en el término municipal de Celadas.

A su vista y por la Alcaldía, actuando en el marco de la materia urbanística. Se procede a abrir expediente de fiscalización; contactando y solicitando de los promotores de la actuación el correspondiente y preceptivo proyecto técnico de obras que recoja la actuación denunciada.

Los promotores; aportan documento técnico de lo ejecutado; procediendo, en respeto y dentro de la tramitación reglada de la materia, a elevar este documento ante los servicios técnicos urbanísticos municipales en su función de fiscalización previa y reglada de todas las actuaciones urbanísticas a realizar en este término municipal.

El proyecto base; está depositado en el Gabinete Profesional Urbanístico de la capital – Teruel - que asiste a esta Administración Local estando el expediente urbanístico abierto y a expensas de emisión sobre el mismo de informe técnico de fiscalización.

Una vez éste sea fiscalizado por el técnico municipal, dentro del trámite reglado de la materia, y a la vista del informe emitido de fiscalización. Se procederá por la autoridad municipal, en su caso, y siempre dentro y en respeto al carácter reglado de esta materia a expedir licencia a lo proyectado y fiscalizado o a cursar orden de demolición de lo realizado y fiscalizado técnicamente desfavorable en su encuadre con la normativa urbanística de aplicación

Una vez cerrado el expediente; ya sea con título habilitante o con orden de demolición. Se procederá a notificar en su resultado al vecino(parte interesada) que presentó el escrito de queja objeto de informe ; remitiéndole copia de lo resuelto y dándole la posibilidad de consulta y examen de expediente completo.”

3.- De la precedente información se dio traslado a la persona presentadora de queja, mediante escrito de fecha 2-09-2015 (R.S. nº 9505, de 4-09-2015).

Y con misma fecha 2-09-2015 (R.S. nº 9506, de 4-09-2015) se solicitó ampliación de información al AYUNTAMIENTO de CELADAS, y más en concreto :

1.- Copia del requerimiento a promotores de la actuación edificatoria para presentar Proyecto técnico de las obras, y de su acuse de recibo.

2.- Fecha de entrada en Registro del Proyecto presentado, y Copia del escrito de solicitud de informe a Servicios Técnicos en relación con dicho Proyecto, y plazo dado a tal servicio técnico para su informe.

3.- Copia de las actuaciones obrantes en Expediente, desde fecha 13-01-2015, en que se presentó escrito poniendo de manifiesto la ejecución de obras, presuntamente sin licencia, hasta el requerimiento hecho a promotores, y hasta fecha actual. Y en definitiva de los informes y documentación solicitados en nuestra inicial petición, del pasado 5-08-2015 (R.S. nº 8792)

4.- Tras recordatorio efectuado al Ayuntamiento con fecha 7-10-2015 (R.S. nº 10.992, de 9-10-2015), tuvo entrada en registro de esta Institución Informe del Ayuntamiento de Celadas, fechado en 9-09-2015, y suscrito por su Alcaldesa-Presidenta, haciendo constar :

“Siguiendo la numeración presentada en su escrito que se adjunta en copia.

A LA PRIMERA:

Recibida la queja vecinal que abre este expediente (adjunta por copia), y siendo éste un pequeño municipio en el cual se conocen todos los vecinos personalmente, la propia Alcaldesa se dirige verbalmente al promotor implicado en la actuación; solicitándole explicación de lo que ha realizado sin presentar solicitud previa al Ayuntamiento; informándole de que su actuación ha sido denunciada por otro vecino colindante a su propiedad; requiriéndole que presente documentación -Proyecto técnico- que, tras la tramitación administrativa reglada habilite su actuación o; en caso de que el informe técnico sea desfavorable o por la no prestación de proyecto. Se le requerirá la demolición de lo que esta ejecutando.

El promotor; enterado de intención anunciada de la Alcaldía de que ante ausencia de presentación de documento técnico a informe y tramite de expediente reglado de regularización administrativa de la obra, abrirá

expediente disciplinario solicitando demolición de lo ejecutado.

Presenta proyecto visado de la actuación -visado en fecha de 23 de enero de 2015. "Proyecto básico y de ejecución de muro de contención".

***Se presenta carátula de proyecto y memoria que informa el mismo.*

A LA PREGUNTA SEGUNDA: Solicitando informe de: Fecha de entrada en registro del Proyecto presentado y copia del escrito de solicitud del informe técnico solicitado por la administración dentro del proceso reglado de fiscalización en materia urbanística.

Este proyecto una vez presentado en mano por la promotora y; por la urgencia en tramitación al contar con denuncia a instancia de parte. Se eleva, personalmente, ante las oficinas donde asiste el cuerpo técnico urbanístico de la administración de Celadas –oficinas ubicadas en Teruel; llevándolo en fecha de marzo de 2015.

***Se adjunta oficio de salida 51 del Ayuntamiento mediante el que se solicita informe sobre el Proyecto; solicitando del cuerpo técnico urbanístico emisión de informe técnico sobre el mismo que, en su aso habilite la concesión de título habilitante que legalice la actuación.*

A LA TERCERA:

Con fecha de 17 de agosto 2015. Se emite por el técnico municipal que fiscaliza la actuación, informe técnico al proyecto. Informe de fiscalización que es favorable al Proyecto presentado, habilitando así y con respeto a sus condicionantes, dentro del proceso reglado en la materia, a la emisión por la autoridad municipal de título habilitante al mismo mediante licencia de obras.

Con fecha de salida de 14 de septiembre de 2015 -registro n 2 317- por la autoridad municipal -Alcaldía-; visto informe Técnico emitido. Se concede título habilitante al proyecto presentado mediante la correspondiente licencia de obras.

***Se adjunta copia de informe técnico fiscalizados y documento de licencia de obras.*

Regularizada, a fecha, administrativamente la actuación mediante el otorgamiento de título habilitante -licencia de obras- que regulariza administrativamente la actuación; a la fecha de remisión del presente escrito que informa sobre los trámites realizados de regularización desde denuncia; Podemos concluir que ya estamos ante un expediente urbanístico cerrado que pasa a ser documento público de general consulta; en el caso que nos ocupa y por existir denuncia a instancia de parte de una forma más intensa, debiendo ponerse de manifiesto en respuesta del administrado denunciante.

Se informa que, simultáneamente a la remisión de éste oficio a sus Dependencias, se genera oficio que se remitirá, por correo a la dirección manifestada en encabezamiento de denuncia, en contestación a la presentada que encabeza. Poniéndole a éste de manifiesto la tramitación administrativa de regularización que se informa y, poniéndole de manifiesto por copia tanto la existencia de proyecto, como de la documentación trámite administrativa reglada; así como del título de licencia que cierra expediente administrativo. Manifestando a éste que el expediente completo, en su original, una vez archivado se encuentra a su disposición en dependencias municipales para cuantas consultas y tramites considere realizar en defensa de sus derechos.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- A la vista de la información y documentación que nos ha sido aportada por el Ayuntamiento, cabe concluir que, si bien la obra por la que se había solicitado información carecía, al iniciarse, de la preceptiva licencia urbanística previa, y seguimos sin saber cuándo se solicitó formalmente (pues no hemos recibido copia de la solicitud de licencia), la fecha de visado del proyecto técnico (23-01-2015) y la fecha de solicitud de informe técnico (9-03-2015), nos permiten situar entre ambas fechas la solicitud formal de licencia, cuando ya las obras estaban iniciadas, según se manifestaba la petición de información que está en el origen de la presente queja.

Consideramos, pues, que dicha petición de información bien pudo cumplimentarse entonces por la Administración municipal, dando cuenta al interesado peticionario de que dicha solicitud de licencia estaba en tramitación, y de haberse solicitado informe técnico, y no esperar a la terminación del procedimiento de otorgamiento de licencia (en agosto de 2015, siete meses después de presentada la petición de información).

En todo caso, otorgada ésta, y notificada a los interesados, en caso de disconformidad con la misma, cabe la interposición de recurso contra dicho otorgamiento, si se entendiera incurra en alguna infracción del ordenamiento jurídico urbanístico de aplicación.

SEGUNDA.- Consideramos igualmente procedente hacer algunas observaciones sobre la actuación municipal, dado que ésta debiera ajustarse a las normas del procedimiento administrativo reglado a seguir, tanto en cuanto a la toma de conocimiento de la existencia de obras en curso de ejecución sin la preceptiva licencia previa y actuación consecuente, como en cuanto a la petición de informe técnico para adopción de la resolución procedente, y tramitación en plazo de la solicitud de licencia.

Dispone nuestra vigente normativa legal urbanística, en art. 268 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto

Legislativo 1/2014, de 8 de julio :

“1. Cuando se estuviera realizando algún acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en los mismos, 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, inicie la tramitación del oportuno título habilitante de naturaleza urbanística o su modificación. En caso de no procederse a 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.

3. 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.”

En consecuencia, la actuación verbal de la que nos da cuenta Alcaldía, en su respuesta primera del informe a esta Institución, debió ajustarse a lo establecido en artículo precedente y formalizarse documentalmente, para constancia en expediente, y a efectos de cómputo de los plazos legales establecidos.

Y en cuanto a la petición de informe técnico para adopción de la resolución precedente, y tramitación en plazo de la solicitud de licencia, debemos recordar a ese Ayuntamiento, por una parte, que la tramitación de licencias urbanísticas están sometidas a un procedimiento reglado, que incluye un plazo de resolución desde la presentación de solicitud al respecto. En art. 238 del antes citado Decreto Legislativo 1/2014, regulando dicho procedimiento, se dispone :

“1. Las licencias urbanísticas, las comunicaciones previas y las declaraciones responsables se sujetarán al procedimiento establecido en la

normativa sobre régimen local y en las ordenanzas municipales.

2. Las solicitudes de licencia o, en su caso, las declaraciones responsables, se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, en los supuestos en los que se determine por la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes conforme a lo establecido en la normativa estatal aplicable.

3. Las licencias urbanísticas habrán de otorgarse en el plazo máximo de tres meses.

4. Las comunicaciones previas y declaraciones responsables conformes con el planeamiento y la normativa urbanística surtirán plenos efectos desde el momento de la presentación de la totalidad de la documentación requerida en el registro del órgano competente.

5. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración previa, determinarán la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho adquirido, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo y, en su caso, la imposibilidad de instar un procedimiento con el mismo objeto por un periodo no inferior a un año.”

En el caso que nos ocupa, constatamos que, entre la solicitud de informe al técnico (9-03-2015), y la fecha de emisión del requerido informe (17-08-2015), transcurren cinco meses, lo que supera ampliamente la totalidad del plazo legal para adoptar resolución. Y ello, a nuestro juicio, deriva de la falta de advertencia al técnico, en el escrito de petición de informe, del plazo legal para emisión del mismo, plazo que, atendiendo a lo establecido en art. 83.2 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, es de 10 días, “salvo que una disposición o el cumplimiento del resto de los plazos del procedimiento permita o exija otro plazo mayor o menor”.

Por último, adoptada la resolución de Alcaldía (Decreto nº 6/2015, de 25-08-2015), observamos que su notificación al interesado peticionario de la licencia, tiene salida de registro del Ayuntamiento con fecha 19-09-2015, pasados más de veinte días desde la adopción de la resolución, siendo que el art. 58.2 de la antes citada Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999, también establece un plazo de 10 días, desde la fecha de la resolución, para su notificación a los interesados, y añadiendo que dicha notificación, además del texto íntegro de la resolución, debe contener “... indicación de si es

definitivo o no en la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, órgano ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente”.

La copia que nos ha sido remitida, de la resolución de otorgamiento de la Licencia, adolece de estas últimas indicaciones, por lo que no parece haberse dado cumplimiento tampoco a dicho requisito de notificación en forma, de especial interés, en el caso que nos ocupa, para la notificación de dicha resolución a quien solicitó información sobre la existencia o no de dicha licencia, a los efectos de eventual impugnación de la resolución adoptada, en tanto que interesado en el procedimiento.

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 CELADAS, para que, atendiendo a las consideraciones precedentes, adopte las medidas oportunas de ajuste de sus actuaciones a los procedimientos reglados vigentes en materia urbanística, mediante la oportuna formalización documental de las mismas y constancia en expediente administrativo, ante cuantos supuestos puedan plantearse, de actos de edificación o uso del suelo, sin la preceptiva licencia o título habilitante de naturaleza urbanística, en ejercicio de las competencias que le están reconocidas en materia de protección de la legalidad, y de adecuación al procedimiento y plazos de tramitación de las licencias, con señalamiento a quienes (técnicos, entidades u organismos) deban emitir informes preceptivos, del plazo legal para su evacuación, y se de cumplimiento a los establecidos para su resolución y notificación, en legal forma.

Y, ante supuestos como el que dio lugar a la queja presentada, y al amparo de la acción pública que la legislación urbanística reconoce, se informe en plazo más inmediato posible del estado de tramitación de expedientes urbanísticos en los que puedan estar interesados, sin perjuicio, en su momento, de la resolución final adoptada, con ofrecimiento de los recursos que procedan.

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, a 28 de octubre de 2015

EL JUSTICIA DE ARAGÓN E.F.

FERNANDO GARCÍA VICENTE