

Expte.

DI-2760/2017-10

**Sr. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE CALAMOCHA
Plaza de España, 1
44200 CALAMOCHA
TERUEL**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 15-11-2017 se recibió queja individual.

SEGUNDO.- En la misma se nos exponía:

“Que la compareciente presentó ante el Ayuntamiento de Calamocha una instancia el 12 de marzo de 2.014 y otra el 13 de noviembre de 2.015 en las que pedía que se comprobara si un pequeño cobertizo que los hermanos G... A... habían construido en la parcela catastral 3711103XL4331S0001OL en la C/ Comarca, Núm. 12, construcción pegada a una nave de mi propiedad, se ajustaba a la normativa legal y si había sido construida con licencia o sin ella; acompañamos copia de la primera de esas peticiones.

Pues bien, el Ayuntamiento de Calamocha ni ha instruido expediente alguno ni me ha contestado, ni ha comprobado si se ha construido con licencia y si esa construcción cumple la normativa urbanística vigente.

En su virtud,

SUPLICO a VE que, dando por presentado este escrito en tiempo y forma hábil, se sirva admitirlo, tener por hechas las alegaciones anteriores, y que efectúe las oportunas gestiones, o requerimiento para que por el Ayuntamiento de Calamocha se proceda a iniciar el oportuno expediente y se de a la compareciente la oportuna contestación a lo solicitado, con todo lo demás que en Derecho proceda, por ser de justicia que respetuosamente pido.”

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

1.- Con fecha 16-11-2017 (R.S. nº 11.118, de 17-11-2017) se solicitó información al Ayuntamiento de Calamocha, y en particular :

1.- Informe de las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento

en relación con las solicitudes de comprobación de legalidad de obra de cobertizo, en C/ Comarca nº 12, presentadas en fechas 12-03-2014 y 13-11-2015, y acerca de si la obra se ejecutó al amparo de licencia urbanística, o no.

2.- Informe de los Servicios Técnicos municipales, previa visita de inspección al efecto, acerca de las características de la edificación, a fecha actual, y de su conformidad o no a la normativa urbanística de aplicación. Y en caso de no ser conforme, medidas adoptadas al respecto por ese Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas reconocidas.

2.- En fecha 4-12-2017 tuvo entrada en Registro de esta Institución, escrito de Alcaldía del Ayuntamiento de Calamocha, adjuntando Informe emitido al respecto por el Servicio Técnico de Asistencia Urbanística del citado Ayuntamiento, de fecha 27-11-2017, y en el que se hacía constar :

“Vista la providencia de Alcaldía de 21 de noviembre de 2017, en la que se solicita la emisión de informe sobre diferentes aspectos en relación a la solicitud formulada por El Justicia de Aragón, recabando informe sobre la cuestión planteada en la queja de un ciudadano sobre inactividad municipal en relación con denuncia de obra presuntamente ilegal en C/ Comarca, n.º 12 5 de Calamocha.

INFORMO:

Informe de las actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en relación con las solicitudes de comprobación de legalidad de obra de cobertizo, en C/ Comarca nº 12, presentadas en fechas 12-03-2014 y 13-11-2015, y acerca de si la obra se ejecutó al amparo de licencia urbanística, o no.

Que, consultado el archivo municipal, no existen registros de entrada en la fecha marcada en la solicitud (12-03-2014 y 13-11-2015) pero sí en fechas cercanas, concretamente el 14-03-2014 y 24-11-2015, sin que se haya realizado informe técnico al respecto, ni llevado a cabo apertura expediente alguno.

Que según se entiende en la consulta realizada, la finca de la propietaria que ha interpuesto la queja está ubicada en Calle Comarca, nº 12, con referencia catastral número 3711103XL4331S0001OL, existiendo sobre ella una construcción de una sola planta que ocupa toda la parcela y, colindante con ella, se encuentra la finca con referencia catastral número 3711161XL4331S0001QL y 3711161XL4331S0000MK ubicada en la Calle Comarca, nº 12 D, sobre la que existe una pequeña construcción de unos 80 m² adosada a la anterior, ubicándose dichas parcelas en suelo clasificado por el PGOU de Calamocha como suelo urbanizable no delimitado. Mencionar en este apartado, que las fincas en cuestión han sufrido

modificaciones catastrales puesto que anteriormente era la parcela rústica número 116 del polígono 9 de Calamocha, posteriormente pasó a ser una única finca registral, con dos referencias catastrales, la 3711103XL4331S0000IK y la 3711 103XL4331S0001OL, ubicada en la Calle Comarca, nº 12 (diseminados, 11 según catastro) según la consulta realizada el 4 de septiembre de 2017 para la redacción del requerimiento del juzgado de primera instancia de Calamocha donde solicitaban información sobre las construcciones existentes.

Informe de los Servicios Técnicos municipales, previa visita de inspección al efecto, acerca de las características de la edificación, a fecha actual, y de su conformidad o no a la normativa urbanística de aplicación. Y en caso de no ser conforme, medidas adoptadas al respecto por ese Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas reconocidas.

Visitada la finca sobre la que se formula la solicitud el día 24 de noviembre de 2017, se observa que sobre la finca catastral sita en Calle Comarca 12 existe una construcción de dos plantas de altura, que aparentemente fue utilizada como explotación avícola, actualmente en desuso y adosa a esta, de una sola planta de unos 80 m² sin ningún uso aparente. Consultado el archivo municipal, existe una solicitud de licencia de obras y actividad de explotación avícola de 7 de marzo de 1988 a nombre de D. M... G... B..., sobre la cual no consta autorización, en referencia a la primera construcción y no consta expediente alguno donde se solicite licencia de obras para segunda edificación. Estas construcciones se ubicaban en la misma finca de la partida Cañadero (Polígono 9, parcela 116), lo que hoy en día son las dos fincas sitas en Calle Comarca, nº 12 y nº 12 D. Según la documentación catastral consultada, las edificaciones datan de 1940, anteriores a la entrada en vigor de las NNSSCC de la provincial de Teruel (04-07-1991).

Que la construcción de la cochera a la que se hace referencia será legalizable y cumplirá con la normativa urbanística vigente (PGOU), siempre y cuando se cumplan una serie de condicionantes urbanísticos. Resultaría de aplicación la normativa urbanística correspondiente al suelo no urbanizable genérico:

> Superficie de parcela mínima de 10.000 m², pudiendo adscribir otras parcelas hasta alcanzar dicha superficie en caso de que la parcela donde se ubique la edificación no tenga dicha superficie mínima.

> Ocupación máxima hasta el 20% de la parcela.

> Separación de 10 m. a fincas colindantes. Para evitar dicho retranqueo, es posible adosarse al lindero mediante consentimiento expreso del propietario de la parcela colindante. En este caso, dado que se trata de una única parcela (según Catastro) no sería necesario el retranqueo con la nave existente, ya que se trata de dos

construcciones dentro de la misma parcela.

En el informe que se emitió para el Juzgado de primera instancia mencionado, la segunda construcción era legalizable al encontrarse en la misma parcela y cumplir esta construcción con retranqueos a linderos, si bien, tras una segregación catastral sin que se haya solicitado ni autorizado tal segregación en el Ayuntamiento, la construcción para ser legalizable deberá de contar con el consentimiento expreso del propietario de la parcela colindante.

Que no se ha llevado a cabo apertura de ningún expediente como consecuencia de las solicitudes efectuadas por D^a [X].”

3.- Mediante escrito de fecha 13-12-2017 (R.S. nº 11.807, de 15-12-2017), se dio traslado del contenido del precedente Informe municipal a la presentadora de queja, solicitando a la misma información acerca del contenido de la demanda judicial a cuyo procedimiento se hacía referencia en dicho informe, por si hubiera lugar a suspender nuestras actuaciones.

4.- En fecha 3-01-2018 recibimos escrito de la interesada, aportando copia de la demanda judicial, y aclarando que : *“La razón de acudir a esa Institución, además de haber formulado la demanda ante el Juzgado es por la actitud del Ayuntamiento de no abrir expediente urbanístico y porque de forma inexacta da a entender en su informe que es una sola finca cuando realmente son dos fincas registrales distintas con dos propietarios diferentes.”*

Conforme a la copia remitida, se tiene formulada demanda de Juicio Verbal Civil, contra los hijos de la demandante, y tras exponer los Hechos y Fundamentos de Derecho que se consideran de aplicación, terminando suplicando al Juzgado se condene a los demandados a :

“1.- Efectuar las obras necesarias para que ningún elemento de la cochera, garaje o almacén (paredes laterales, cubierta, o cualquier otra) se apoye en la pared de la nave.

2.- A retirar las maderas, leñas y objetos que se apoyan en la pared de forma y manera que en lo sucesivo dejen de apoyarse.

3.- Retranquear la cochera, garaje y almacén, respecto de la nave de mi mandante, a la distancia que la normativa urbanística del Ayuntamiento de Calamocha establezca.

4.- A destapar las dos ventanas tabicadas en la planta baja y coincidentes con el garaje, cochera o almacén, colocando reja de hierro y red de alambre, tal y como estaba con anterioridad.

5.- Al pago de las costas de este litigio.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Que el procedimiento judicial al que se alude en Informe técnico municipal, a la vista del contenido de la demanda, cuya copia nos ha sido facilitada por la presentadora de queja, por tratarse de un procedimiento civil, contra los hijos de la demandante, y cuyo “petitum”, se limita a remitirse, junto a aspectos meramente de Derecho Civil, a que se obligue al cumplimiento de la normativa urbanística municipal, consideramos que no impide a esta Institución pronunciarse sobre el motivo de queja, que es la inactividad del Ayuntamiento de Calamocha ante solicitud de inspección y comprobación de si una edificación construida adosada a nave de su propiedad, se ajustaba a la normativa legal y si contaba, o no, con licencia, cuestión ésta que, entendemos, sí es susceptible de supervisión por esta Institución, con pleno respeto a lo que, en los aspectos puramente civiles planteados en la mencionada demanda, pueda resolverse por el Juzgado correspondiente.

SEGUNDA.- Dicha inactividad municipal resulta reconocida y confirmada por el propio Informe del Servicio de Asistencia Técnico-Urbanística del Ayuntamiento de Calamocha remitido a esta Institución, cuando respecto a las solicitudes registradas ante dicha Administración, nos informa : *“... sin que se haya realizado informe técnico al respecto, ni llevado a cabo apertura expediente alguno”*, y concluyendo el mismo informe : *“Que no se ha llevado a cabo apertura de ningún expediente como consecuencia de las solicitudes efectuadas por D^a Piedad Abad”*.

Y en el cuerpo del mismo Informe técnico se reconoce la existencia de dos edificaciones, una que, aparentemente, fue utilizada como explotación avícola, y adosada a ésta una de unos 80 m² sin uso aparente, dando cuenta de que si bien existe, en archivo municipal, una solicitud de licencia de obras y de actividad de explotación avícola, de 7 de marzo de 1988, sobre la que no consta autorización, en referencia a la primera construcción, *“no consta expediente alguno donde se solicite licencia de obras para la segunda edificación”*.

Estamos, pues, ante una edificación realizada sin la preceptiva Licencia urbanística municipal, y ello es constitutivo de una infracción urbanística, por lo que procedía que el Ayuntamiento incoase expediente de protección de la legalidad urbanística y sancionador, en su caso, en el ejercicio de las competencias que le están reconocidas por nuestra legislación urbanística aragonesa.

TERCERA.- A continuación, el mismo Informe técnico hace constar que *“...la construcción de la cochera a la que se hace referencia será legalizable y cumplirá con la normativa urbanística vigente (PGOU), siempre y cuando se cumplan una serie de condicionantes urbanísticos. Resultaría de aplicación la normativa urbanística correspondiente al suelo no*

urbanizable genérico”, condiciones que expresamente hace constar a continuación.

CUARTA.- Dicho lo anterior, procede recordar al Ayuntamiento de Calamocha, que la normativa reguladora del Procedimiento Administrativo (antes la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999, y ahora la vigente Ley 39/2015), imponen a dicha Administración la obligación legal de incoar Expediente ante cualquier solicitud planteada por ciudadano sobre materias en las que tiene reconocidas competencias legales, y a tramitar el procedimiento que corresponda, instruyendo el mismo, recabando los informes que procedan, y a resolver expresamente acerca de lo solicitado, notificando dicha resolución a los interesados, con ofrecimiento de los recursos que procedan. Y constatamos que dicha obligación legal ha sido vulnerada por el citado Ayuntamiento, en el caso planteado en queja.

Y la normativa general de régimen jurídico del sector público (la vigente Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público), en su art. 8, (como antes lo estaba en art, 12 de la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999), establece :

“1. La competencia es irrenunciable y se ejercerá por los órganos administrativos que la tengan atribuida como propia, salvo los casos de delegación o avocación, cuando se efectúen en los términos previstos en ésta u otras leyes.

La delegación de competencias, las encomiendas de gestión, la delegación de firma y la suplencia no suponen alteración de la titularidad de la competencia, aunque sí de los elementos determinantes de su ejercicio que en cada caso se prevén.

*2. La titularidad y el ejercicio de las competencias atribuidas a los órganos administrativos podrán ser desconcentradas en otros jerárquicamente dependientes de aquéllos en los términos y con los requisitos que prevean las propias normas de atribución de competencias.
.....”*

QUINTA.- En cuanto a la competencia reconocida al Ayuntamiento, en materia urbanística, procede recordar :

Que el art. 6 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, vigente al tiempo de presentarse a ese Ayuntamiento la primera de las solicitudes no atendidas, y el art. 8 del vigente Texto Refundido, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, establece :

“1. Con carácter general y para la gestión de los intereses de la comunidad local, corresponde a los municipios la actividad urbanística pública. Los municipios ejercerán las competencias que les hayan sido atribuidas y cuantas competencias en materia urbanística no estén expresamente

atribuidas a otras Administraciones.

2. Los municipios que no dispongan de medios técnicos, jurídicos o materiales suficientes para el ejercicio eficaz de sus competencias urbanísticas podrán recabar la asistencia de la correspondiente Provincia o Comarca en la forma establecida en la normativa de régimen local y régimen jurídico de las administraciones públicas.

3. Corresponden al Alcalde las siguientes atribuciones:

e) El ejercicio de las restantes competencias en relación con edificación y uso del suelo y la disciplina urbanística, salvo la imposición de sanciones por la comisión de infracciones graves y muy graves.

f) Las que, correspondientes al municipio conforme a esta Ley, no estén expresamente atribuidas a otro órgano municipal.

4. Corresponden al Pleno las siguientes atribuciones:

d) La imposición de sanciones por la comisión de infracciones graves y muy graves.

e) Las restantes competencias que le hayan sido expresamente atribuidas en esta Ley.”

Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo requieren de Licencia urbanística (declaración responsable o comunicación previa, según sea el caso), conforme a lo establecido igualmente en la Legislación urbanística (art. 225 del D.L. 1/2014).

Entre las competencias igualmente reconocidas a los municipios, está de la de ejercer la actividad de inspección, con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento del ordenamiento urbanístico. (art. 264, del D.L. 1/2014)

Y al regular la protección de la legalidad, en relación con situaciones, como la denunciada en su día, de obras terminadas, se dispone, en el vigente art. 269 del texto refundido de nuestra Ley de Urbanismo :

“1. Si se hubiese concluido 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, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, letras a) o b), según proceda.

Y en art. anterior (268.1) al que se hace remisión, se impone al Alcalde la obligación de adoptar 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. Salvo prueba en contrario, se presumirá como fecha de finalización de las obras la de comprobación de esa circunstancia por la Administración. Se podrá utilizar cualquier medio de prueba para acreditar la terminación de las obras en fecha determinada y, en todo caso, los medios establecidos en la legislación estatal sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

3. Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo anterior, apartado primero, sin limitación alguna de plazo, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.

4. El mero transcurso del plazo a que se refiere el apartado primero no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la trasgresión del ordenamiento urbanístico, obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido, pero sí las pequeñas reparaciones exigidas por razones de seguridad e higiene.

5. En los supuestos en que el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de la ejecución de las obras, se aplicará el más favorable a las obras realizadas.

6. 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 arts. 277 y siguientes de nuestro Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón se regula el régimen sancionador, tipificando las infracciones (en leves, graves o muy graves) y las sanciones que a cada una corresponden, y su graduación, así como los plazos de prescripción, y

atribuye a los Alcaldes la competencia para sancionar las infracciones leves, y al Pleno la sanción de las graves y muy graves.

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 CALAMOCHA, para que, en relación con los hechos denunciados en la queja que nos ocupa, presentada a esta Institución, en ejercicio de las obligaciones generales de procedimiento administrativo que le impone el ordenamiento jurídico, en las disposiciones legales antes citadas (antes la Ley 30/1992, modificada por Ley 4/1999, y ahora la vigente Ley 39/2015), acuerde la incoación de expediente administrativo, y su instrucción; y en ejercicio irrenunciable de las competencias que le están atribuidas, en materia de protección de la legalidad urbanística, proceda conforme a lo establecido en el articulado de nuestra vigente normativa urbanística aragonesa, resolviendo lo que en Derecho proceda acerca de los mismos, y notificando dicha resolución a la interesada denunciante, con ofrecimiento de los recursos procedentes.

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 12 de enero de 2017

EL JUSTICIA DE ARAGÓN E.F.

FERNANDO GARCÍA VICENTE