



Sra. Alcaldesa-Presidenta
Ayuntamiento de Villafranca de Ebro
Envío electrónico, destino ud. / ofic.:
L01502856 / O00017682

ASUNTO: Sugerencia en relación al derecho de acceso a la información urbanística

I. ANTECEDENTES

PRIMERO.- Tuvo entrada en esta Institución escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba indicado. En el mismo, el promotor de la queja refiere lo que se transcribe textualmente a continuación:

«El presente escrito se refiere a inactividad del Ayuntamiento de Villafranca de Ebro (Zaragoza), al que el compareciente viene dirigiéndose, inicialmente de forma presencial y, posteriormente, por escrito, solicitando información escrita y motivada de carácter urbanístico acerca de las "pretendidas" cargas urbanísticas de parcela de su propiedad, sin recibir contestación escrita.(...).

El compareciente, asistido de un Arquitecto, acudió a las dependencias del Ayuntamiento de Villafranca para conocer las concretas circunstancias urbanísticas que afectaban a la finca adquirida, con el fin de proyectar en la misma la construcción de una vivienda. En ese momento, y de forma verbal, se indicó por personal del Ayuntamiento que la parcela adquirida, al margen de las circunstancias urbanísticas de la misma, tendría pendiente el cumplimiento de importantes y gravosas cargas urbanísticas, que, si bien no se concretaron, no se refería a las que pueden entenderse como propias de un suelo urbano consolidado, de mera conexión a los servicios generales. Se vino a indicar la existencia de cargas manifiestamente desproporcionada y, a juicio del compareciente carentes de justificación lógica atendiendo a la reducida dimensión de la parcela, y sobre las que nada constaba en el Registro de la Propiedad.

(...) El compareciente solicitó, sin éxito, conocer los documentos de naturaleza urbanística (fueran de ordenación o de equidistribución y ejecución urbanística) de los que pudieran derivarse tales pretendidas cargas, así como la justificación legal de su origen y alcance (...).



Pasado el tiempo, y como quiera que no se recibía información alguna por parte del Ayuntamiento de Villafranca, se presentó un escrito (...). En el escrito presentado, se venía a referenciar legalmente la obligación que corresponde a los Ayuntamientos de publicar los instrumentos de ordenación urbanística, así como de los de distribución de beneficios y cargas de tal naturaleza, así como la de informar y expedir copias o certificación de su contenido. Concretamente, se hacía referencia a las previsiones legales contenidas en los artículos 5 y 25 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. (...). Con la falta de información y concreción se está limitando, indebida e injustificadamente, el libre ejercicio por el compareciente de los derechos a la utilización de su parcela de conformidad con su carácter urbano y residencial, impidiendo construirse su vivienda al compareciente.»

SEGUNDO.- Habiendo examinado el contenido del escrito de queja presentado, se resolvió admitir la misma a supervisión, y dirigirse por la Institución al Ayuntamiento de Villafranca de Ebro con la finalidad de recabar información sobre la cuestión planteada en el escrito de queja.

TERCERO.- En contestación con lo solicitado por esta Institución, el Ayuntamiento de Villafranca nos remitió el siguiente Informe:

«D. (...) figura en los registros municipales únicamente como autor de la instancia con número de entrada 2025-E-RC-196, de fecha 6 de marzo de 2025, por la que se incoó el expediente 84/2025. En dicha instancia solicita que se le informe por escrito de los siguientes extremos:

- *“De las condiciones urbanísticas aplicables a la parcela a que se refiere el presente escrito, comprendiendo las pretendidas obligaciones urbanísticas o deberes legales pendientes de cumplir con cargo a la referida parcela.*
- *En el caso de existir tales cargas urbanísticas, o deberes pendientes de cumplir con cargo a esta parcela, se indiquen las publicaciones oficiales correspondientes a los instrumentos de gestión urbanística de los que se derivan tales cargas, así como la liquidación aprobada y las publicaciones oficiales del convenio que, en su caso, hubiera podido suscribirse como pretendida fuente de tales obligaciones.*
- *Caso de existir tales cargas o deberes pendientes de cumplir con cargo a la parcela de referencia, se indiquen los avales o garantías que se exigieron en el momento de imponer el cumplimiento de tales cargas, y autorizar la ocupación de viviendas previamente a la ejecución íntegra de obligaciones del ámbito de gestión antes de su completa terminación, y se informe de las*



actuaciones realizadas por parte de ese Ayuntamiento para exigir su cumplimiento.

Acompaña a su escrito una nota simple del Registro de la Propiedad en la que consta como titular del 100 % de la parcela la mercantil (...), no acreditando en ningún momento la representación legal de dicha sociedad ni relación jurídica alguna que le habilite para actuar en su nombre. El escrito lo presenta, en todo caso, a título personal.

Cabe señalar que los informes urbanísticos que conllevan un análisis técnico detallado están sujetos al pago de la correspondiente tasa, de conformidad con la Ordenanza Fiscal municipal vigente. Esta circunstancia fue informada al interesado durante las múltiples visitas presenciales que ha concertado de forma gratuita con el arquitecto municipal. Dicho servicio está, en principio, orientado a vecinos del municipio, no a empresas, las cuales, además, están obligadas a relacionarse electrónicamente con la Administración, en virtud del artículo 14 de la Le39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC).

A pesar de no acreditar residencia ni representación, D. (...) ha sido atendido en tres ocasiones por el arquitecto municipal, concretamente los días 17 y 31 de octubre de 2024, y 6 de febrero de 2025, esta última con presencia de la Sra. Alcadesa a solicitud del propio interesado. En dichas reuniones, se le ha explicado verbalmente la situación urbanística de la parcela, mostrando documentación y atendiendo sus dudas de forma exhaustiva. En todo momento ha venido acompañado por su propio arquitecto, por lo que no cabe que existan dudas legítimas sobre los derechos de suelo y urbanización.

En atención a la disconformidad reiterada del interesado, se entiende que la instancia presentada pretende una recopilación documental amplia que, por su extensión, reiteración e imprecisión, podría interpretarse como orientada más a entorpecer el normal funcionamiento de los servicios municipales que a obtener información efectiva.

Dada la carga de trabajo de este Ayuntamiento, el despacho de los asuntos se establece conforme a criterios de prioridad, no siéndolo aquellos casos en los que ya se ha ofrecido una respuesta razonable, aunque esta no satisfaga las pretensiones del solicitante. De conformidad con el artículo 21 de la LPAC, el plazo para resolver la solicitud es de tres meses, encontrándose el expediente en plazo y condicionado, en todo caso, al abono previo de la tasa correspondiente.

Por tanto, este Ayuntamiento procederá a resolver cuando sea posible, de acuerdo con sus medios materiales y personales, sin que pueda considerarse su actuación



contraria a Derecho mientras no haya transcurrido el plazo legalmente establecido.»

CUARTO.- Con posterioridad el promotor de la queja mantiene que ha recibido documento, aportado a este expediente, consistente en oficio del Ayuntamiento de Villafranca en el que consta lo siguiente:

«Visto que con fecha 6 de marzo de 2025, D. (...) presentó solicitud ante esta Entidad interesando la expedición de diversos informes y documentos, cuya emisión se encuentra sujeta a la correspondiente tasa, conforme a lo establecido en las ordenanzas fiscales municipales;

(...) se procederá a aprobar la liquidación provisional de la tasa contra el sujeto tributario que comprende los siguientes hechos imponibles e importes, según se deduce del escrito del actor:

- Emisión de informe urbanístico a solicitud de parte 50€ (termino fijo)*
- Copias simples de documentos dentro de un expediente relacionado con transparencia y el acceso a información pública con una antigüedad de 17 años: 120€ (termino fijo) + 6,80€ por página solicitada (termino variable).*
- Copias simples de documentos dentro de un expediente en el que figure como interesado: 60€ (termino fijo) + 6,80€ por página solicitada (termino variable).*

**('se entenderá por página cada cara de una hoja) De*

lo que resulta:

Termino fijo 230€

Termino Variable 6,80 € por página»

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- El promotor de la queja sostiene que el Ayuntamiento de Villafranca de Ebro le comunicó que podrían existir cargas urbanísticas sobre una finca que habría adquirido en la localidad. Al respecto, el ciudadano mantendría que no ha podido tener acceso al expediente administrativo, ni a informes o documentos administrativos que acrediten dicha situación urbanística.



Por su parte, el Ayuntamiento explica que al promotor de la queja se le habría atendido presencialmente en tres ocasiones, aduce que no se habría probado la legitimación para solicitar la información y documentación sobre la finca. Añade que, en cualquier caso, se deberían satisfacer las tasas municipales correspondientes a la expedición del informe correspondiente.

En primer lugar, cabría recordar que, si el promotor de la queja es el propietario (o, en su caso, representante de la persona jurídica que pudiera ostentar el dominio de la finca), tendría la condición de parte interesada en cualquier expediente administrativo que se refiera a dicho inmueble, de conformidad al artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

Y en este sentido, debe tenerse en cuenta que el artículo 53.1 de la citada Ley 39/2015 recoge, entre los derechos de los interesados, el derecho al acceso en cualquier momento a los expedientes administrativos y a obtener copias de los documentos obrantes en el mismo.

Además, dado el tipo de información que se interesaría, puede señalarse que el artículo 170 de la LUA refiere como un derecho de los propietarios afectados por un programa de urbanización el derecho a *«recibir de la Administración y el urbanizador, en todo momento, información debidamente documentada respecto a las cargas de urbanización que hayan de asumir»*.

SEGUNDA.- En cualquier caso, el artículo 19 g) del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (LUA) recoge el derecho de todo ciudadano *«al acceso a toda la información urbanística de la que dispongan las Administraciones públicas en los términos establecidos en esta Ley y demás disposiciones aplicables»*.

Igualmente se expresa el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que establece los siguientes derechos: *«c) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora»*.



Así las cosas, si en este caso el promotor de la queja solicita tener acceso a expedientes administrativos y/o instrumentos urbanísticos donde, en su día, se pudieran determinar las cargas urbanísticas que pudieran recaer en la finca referida en la queja, ello podría venir avalado por el derecho al acceso a la información urbanística en los términos expuestos.

TERCERA.- El artículo 33 de Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón respecto a la forma de facilitar la información por parte de la Administración mantiene el criterio general de la gratuidad en el acceso a la información, salvo supuestos excepcionales:

«El órgano competente deberá poner a disposición la información en la forma o formato solicitado, a menos que concurra alguna de las circunstancias que se indican a continuación:

a) *Que la información ya haya sido difundida previamente en otra forma o formato y el solicitante pueda acceder a ella fácilmente. En este caso, se deberá informar al solicitante de dónde y cómo puede acceder a dicha información o, en su caso, remitírsela en el formato disponible. Cuando este fuera en papel y pudiera convertirse en electrónico sin costes excesivos ni grandes dificultades técnicas, y el solicitante hubiera manifestado su opción por el formato electrónico, se procederá a su conversión y se facilitará en dicho formato.*

b) *Que el órgano competente considere razonable poner a disposición del solicitante la información en otra forma o formato y lo justifique adecuadamente. En concreto, si el acceso «in situ» pueda ocasionar la pérdida o deterioro del soporte original, no sea posible la copia en un formato determinado debido a la inexistencia de equipos técnicos disponibles, cuando la modalidad de acceso solicitada pueda afectar al derecho de propiedad intelectual, o cuando otra forma o formato resulte más sencilla o económica para el erario público.*

3. Como regla general, el acceso a la información será gratuito. La expedición de copias y la transposición a formatos diferentes al original en que se contenga la información podrá someterse al pago de una cantidad, que no exceda del coste real de reproducción y distribución. Para el establecimiento de exacciones, se estará a lo previsto en la legislación de tasas y precios públicos autonómica o local que corresponda».

Por su parte el artículo 22 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno refiere que el



acceso a la información se facilitará preferentemente por vía electrónica, mencionando que el acceso es gratuito, salvo la expedición de copias o la transposición de información a un formato diferente, que podrá dar lugar, en su caso, a la exigencia de exacciones.

CUARTA.- Por otro lado, cabría también señalar que el artículo 5 d) de la citada Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana también reconoce el derecho del ciudadano a *«d) ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora»*

Así, para el caso de que se hubiese solicitado por el interesado (más allá del mero acceso a la información urbanística), la emisión de un informe específico que la legislación denomina cédula urbanística, podría tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Urbanismo de Aragón:

«1. A solicitud de cualquier interesado, el Ayuntamiento emitirá un informe, denominado cédula urbanística, relativo a las circunstancias urbanísticamente relevantes de una determinada parcela y, en particular, lo relativo a la clasificación, categoría y calificación, con expresión de los instrumentos de planeamiento y de gestión de que deriven o, en su caso, el estado de tramitación de los mismos.

2. El informe se notificará al solicitante en el plazo máximo de dos meses y su emisión podrá estar supeditada al pago de la correspondiente tasa.

3. El contenido de la cédula urbanística no comporta la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico en ella reflejado, ni vincula a la Administración, pero podrá dar lugar, si se vulnerara el principio de confianza legítima, a indemnización en los términos establecidos en la legislación de responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas por los gastos realizados que resultasen inútiles en función de su contenido».

En este caso, la emisión de la cédula urbanística, previa petición del interesado, podría conllevar el pago de la tasa que haya sido establecida por ordenanza fiscal aprobada por el Consistorio.



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

III.- RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, considero conveniente efectuar la siguiente SUGERENCIA al Ayuntamiento de Villafranca de Ebro:

ÚNICA.- Que valore la procedencia de facilitar al promotor de la queja el derecho de acceso a la información urbanística en los términos establecidos legalmente.

La solicitud que implique la emisión de una cédula urbanística, según lo expuesto, podría conllevar el pago de la tasa que se hubiese establecido en la correspondiente Ordenanza Fiscal, sin perjuicio de que por el interesado se pudiera solicitar la emisión de cédula urbanística de bien inmueble conforme a lo expresado en esta resolución.

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, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

En Zaragoza, a 27 de junio de 2025



**Concepción Gimeno Gracia
Justicia de Aragón**