



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

202200006509

15 SEP 2022

REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q22/642/02

**Sra. Alcaldesa-Presidenta Ayuntamiento
de Maluenda maluenda@dpz.es**

ASUNTO: Sugerencia relativa a la expedición de una cédula urbanística.

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- El día 3 de mayo de 2022, se registró una queja en la que un ciudadano criticaba que no se hubiera entregado la cédula urbanística que había solicitado, según expone, en cinco ocasiones, existiendo para ello un plazo de dos meses, de conformidad con la legislación urbanística aplicable.

En concreto, se exponía literalmente que *«he escrito al Ayuntamiento de Maluenda más de 5 peticiones de información y (...) no contestan y (...) según la Ley deberían haberme contestado en el plazo de 2 meses y siguen sin contestar a mi petición de cédula urbanística de una parcela»*.

SEGUNDO.- Admitida a supervisión la anterior queja, se solicitó información al Ayuntamiento de Maluenda, cuya Sra. Alcaldesa-Presidenta nos ha proporcionado los siguientes datos:

«PRIMERO.- En este Ayuntamiento se ha mantenido debidamente informado al promotor de la queja, toda vez que los terrenos sobre los que ha actuado y desea seguir actuando mediante parcelaciones, eran de naturaleza rústica, sobre las cuales hasta que el Plan General no lo autorizara no se podía actuar, y así se le manifestó en varias ocasiones tanto al promotor como a los técnicos (que) solicitaron información sobre el asunto.

SEGUNDO.- Consecuentemente con lo anterior, con fecha 26/01/2021 se le expidió Documento municipal sobre la no necesidad de licencia de segregación, para el edificio que estaba incluido en la finca, según el Registro de la Propiedad, pero con identificación propia según Catastro. Todo ello a fin de que pudiera incluirlo en tráfico jurídico independientemente del resto de la finca.



TERCERO.- También, con fecha 28/04/2021 se le concede licencia de segregación de parte de la finca para su agrupación con la señalada en el apartado 2º, sin posibilidad de segregación posterior, toda vez que la normativa vigente así lo autorizaba, y el informe técnico fue favorable.

CUARTO.-Lo reseñado en los anteriores puntos, bien confirma la información que le fue facilitada verbalmente tanto al promotor como a sus técnicos, de que el terreno no podía parcelarse hasta que se aprobara el Plan General de Ordenación Urbana de Maluenda y que, por tanto, habría que esperar a su aprobación por el Departamento de Urbanismo del Gobierno de Aragón.

QUINTO.- La tramitación del Plan General de Urbanismo fue siguiendo su tramitación por el Gobierno de Aragón hasta que, con fecha 19 de marzo de 2022, fue publicada su aprobación definitiva, y consecuentemente su entrada en vigor. No constando en el Ayuntamiento (...) que a partir de esta fecha el promotor se haya interesado sobre la aprobación del Plan General, o bien sus técnicos hayan podido recoger la publicación del Plan General.

Este Ayuntamiento en todo momento ha tratado de colaborar con el promotor en cuantas cuestiones le han sido presentadas y que unas han podido solventarse legalmente por cuanto la legislación lo permitía y otras lamentablemente no han podido ser satisfechas por cuanto el Plan General de Ordenación Urbana estaba en fase de tramitación no siendo posible su autorización.»

Al informe se acompañaron varios documentos.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

ÚNICA.- Ciertamente, la Sra. Alcaldesa, en su cumplido escrito, ha dado cuenta de que se ha realizado una actividad de tipo informativo en relación con las peticiones del señor promotor de la queja, lo que estaría en línea, desde luego, con el derecho recogido en el art. 19 g) del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, esto es, el derecho «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». En este sentido, se han aportado, junto con el informe municipal, varios documentos justificativos de la prestación de dicha información.

Sin embargo, en la queja parece que se solicita un tipo cualificado de acceso a la información urbanística, como es la expedición de una cédula urbanística, cuya regulación en nuestra Comunidad Autónoma se encuentra en el art. 27 del precitado Decreto Legislativo 1/2014, en cuyo primer apartado se dice lo que sigue:



«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».

Expuesto el contenido que debe tener la cédula urbanística, el mismo art. 27, esta vez en su apartado segundo, establece un «plazo máximo de dos meses» para su emisión, pudiendo liquidarse, en su caso, la correspondiente tasa.

Siendo esto así, parece que es una obligación general de todos los Ayuntamientos expedir, en el plazo reseñado, las correspondientes cédulas urbanísticas con el contenido prescrito legalmente. De hecho, se ha dicho doctrinalmente (Esteban CORRAL GARCÍA, «La cédula urbanística», *La Ley. Práctica Urbanística*, 1744/2003, enero de 2004) que «la cédula urbanística es un documento acreditativo del régimen aplicable a una finca o sector y a diferencia del carácter potestativo que le confería el artículo 168 del RPU, tiene hoy carácter obligatorio para el Ayuntamiento».

De ahí que, para el caso de que no se hubiera emitido la cédula urbanística instada por el ciudadano, deba sugerirse de la Corporación que proceda a su facilitación al señor promotor de la queja, a la vista también de que, en función de lo reflejado en el informe de la Corporación, se ha producido un cambio en la ordenación urbanística del municipio.

En este punto, no debe obviarse que, precisamente, el art. 27 de constante referencia, en su apartado tercero, define algunos efectos jurídicos y económicos de lo consignado en las correspondientes cédulas urbanísticas. En concreto, aunque no se patrimonializa lo declarado en la cédula urbanística ni vincula a la Administración, se establece un derecho a la indemnización, en caso de vulnerarse el principio de confianza legítima, por los gastos realizados que hubieran devenido inútiles.

Procede, en consecuencia, formular una Sugerencia que recoja lo hasta ahora manifestado para su valoración por la Corporación.



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

III.- RESOLUCIÓN

En cumplimiento de la Ley reguladora del Justicia de Aragón, se SUGIERE al Ayuntamiento de Maluenda que, en caso de no haberlo hecho ya, expida la cédula urbanística que haya solicitado o solicite el señor promotor de la queja.

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 13 de septiembre de 2022



P.A. Javier Hernández García
Lugarteniente del Justicia