

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
DEBER DE EDIFICAR DENTRO DEL PLAZO DEL P.G.O.U.
INCUMPLIMIENTO.

Inclusión en el Registro de Solares, procedente.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D^a Concepción Gimeno Gracia

En Zaragoza a 8 de enero de 2009, vistas las presentes actuaciones por Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez de este Juzgado; y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Partes del recurso:

Recurrente: D^a M.S.B.C., representada por el Procurador Sr. D. J.M.A.S. y defendido por el Letrado Sr.D. J.I.A.F.

Recurrido: Ayuntamiento de Zaragoza, representado por la Procuradora Sra. D^a N.C.A. y defendido por el Letrado Sr. D. J.M.M.

SEGUNDO.- Actuación recurrida:

Resolución de fecha 11 de septiembre de 2007, por la que se resuelve:

"Desestimar el Recurso de Reposición interpuesto por D. J.I.A.F., en representación de D^a M.S.B.C., contra el acuerdo del Teniente Delegado del Área de Urbanismo y Arquitectura de fecha 3 de mayo de 2007, por el que se resolvió *"Declarar el incumplimiento del deber de edificar a la propiedad de la finca sita en la c/ Alcocer nº 5 procediendo en consecuencia la inclusión de la finca en el Registro de Solares y el sometimiento de la misma al régimen de venta forzosa..."*

El motivo de la desestimación es que el acuerdo cumple con todos los requisitos de legalidad establecida en el artículo 160 y ss de la Ley Urbanística de Aragón.

La propiedad ha incumplido con la obligación de edificar el solar en el plazo de dos años establecido en el art 2.1.21 del Plan General de Ordenación de Zaragoza Sólo la solicitud de licencia de edificación deja sin efecto la inclusión en el Registro de Solares, de conformidad con lo establecido en el artículo 162 de la Ley Urbanística de Aragón.

La calificación de solar de la finca objeto de expediente viene determinada por sus características según el art. 15 de la Ley Urbanística de Aragón y 2.1.22 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza".

TERCERO.- Pretensiones de la parte recurrente:

Se dicte Sentencia por la que, estimando el presente Recurso, declare haber lugar a las pretensiones deducidas por la recurrente y, consecuentemente, declare la nulidad de la resolución impugnada y del expediente del que la misma trae causa, dejando sin efecto alguno la inscripción en el Registro de Solares del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, del inmueble de la actora, e imponiendo las costas procesales del presente recurso a la Administración demandada.

CUARTO.- Pretensiones de la Administración demandada:

De dicte Sentencia por la que se desestime el recurso interpuesto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Mantiene la recurrente que resulta esencial, concretar el momento en que la parcela de la recurrente mereció la condición desolar, y en qué fecha fue la indicada parcela incluida en el Registro de Solares del Ayuntamiento.

Añade que dichas circunstancias no son en modo alguno baladíes, ya que, así se desvirtuaría el incumplimiento de los plazos que el Ayuntamiento imputa a la recurrente, para incluir la parcela de su propiedad en el Registro de Solares, referido, con los perjuicios que de ello se derivan para el derecho de propiedad del recurrente. Igualmente, sigue, entiende insuficiente la manifestación recogida en la resolución recurrida, ya que el artículo citado se limitó a relacionar los requisitos que deben tener las superficies de suelo urbano para ser consideradas solares, sin aclararse qué fecha se debe tomar como referencia a estos efectos. Tampoco se especifica el procedimiento, ni el órgano competente para entender que nos encontramos ante un "solar" encontrándose la actora en una situación de absoluta indefensión, desconociendo de manera inequívoca, donde se encuentra el "dies a quo" de su deber de edificar..

SEGUNDO.- Examinado el expediente administrativo remitido y que consta unido a las actuaciones, puede comprobarse que:

1-Al folio 2, obra informe del Arquitecto Jefe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, de fecha 8 de marzo de 2006, dirigiéndose al Servicio de Inspección, en el que se hace constar que:

"Realizada visita de inspección al solar de referencia, deberá requerirse a la propiedad del mismo para que proceda a la limpieza del mismo y se incluya en el Registro de Solares, todo ello en cumplimiento de las vigentes Ordenanzas Municipales".

2-A los folios 3 y ss, informe de condicionantes, urbanísticos del inmueble, sito en la calle Alcocer nº 5, según valores contenidos en la Ponencia de Valores Catastrales de Zaragoza, así como valoración del suelo.

3-Al folio 11 "pase al Servicio de Inspección" de informe de la Letrado-Jefe de determinada Sección del Registro de Solares, en el que se dice:

"A la vista de las consideraciones expuestas en el presente expediente, se remite el mismo al objeto se efectúe la valoración de la finca al objeto de su inclusión, si procede en el Registro de Solares".

4-Al folio 17, resolución del Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza, de 21 de noviembre de 2006, en la que se hace constar que *"se ha constatado la existencia de una parcela con la calificación jurídica de solar, sobre la que en principio no se tiene conocimiento de que por la propiedad haya sido solicitada licencia para la construcción de viviendas, incumpliendo con ello la obligación prevista por la legislación del Suelo de la Comunidad Autónoma de Aragón. En su virtud y en cumplimiento de la legislación vigente, resultará procedente, el inicio de actuaciones tendentes a la averiguación y determinación del incumplimiento en la obligación de edificar, así como la determinación y concreción de las circunstancias urbanísticas propias del solar objeto del presente procedimiento..."* y partiendo de ello, se acuerda la incoación de expediente administrativo declarativo del incumplimiento del deber de edificar, a la propiedad de la finca sita en Alcober número 5, de conformidad con lo establecido en los artículos 160 y ss, de la Ley 5/99, y artículo 30 de la Ley 7/99, de la Administración Local de Aragón y supletoriamente el Reglamento de Edificación Forzosa de 1964. Se añadía que por los distintos Servicios técnicos municipales, se había determinado la valoración de la finca, la edificabilidad y los plazos incumplidos por la propiedad, con expresa indicación de que la transmisión del dominio no suspende o interrumpe los plazos, respecto de la obligación de edificar.

5-Al folio 22, consta citación a la recurrente, para que con carácter previo a la declaración de incumplimiento del deber de edificar, darle vista del expediente administrativo, a fin de que pudiera efectuar alegaciones en defensa de sus intereses.

6-Se presentaron alegaciones, folios 26 y ss, y tras ello, con fecha 3 de mayo de 2007, se declaró el incumplimiento del deber de edificar, toda vez, decía la resolución que:*"...se ha podido constatar que han resultado incumplidos los plazos señalados al planeamiento, procediendo en consecuencia la inclusión de la finca en el Registro de Solares y el sometimiento de la misma al régimen de venta forzosa, de conformidad con lo previsto en los arts. 160 y ss de la Ley 5/99..."*. La resolución seguía manifestando que las alegaciones efectuadas no podían ser estimadas, dado que el solar objeto del expediente había incumplido con creces el plazo de 2 años

para su edificación establecido en el PGOU, habiendo sido demolida la edificación existente por el Ayuntamiento en el año 1991, habiéndose certificado la obra y acordado el reconocimiento de la obligación económica generada por la obra por acuerdo de fecha 7 de octubre de 1991. La resolución culminaba informando a la interesada que la Administración en el plazo de un año desde la inclusión en el Registro de Solares, lo sacaría a subasta bajo el tipo de licitación que resultase de la valoración del terreno, entregando el precio obtenido al propietario. No obstante, seguí, hasta la convocatoria de la subasta, el interesado podía solicitar licencia o reanudar la edificación; en cuyo caso la inclusión quedará sin efecto.

7-Al folio 59, obra resolución desestimando el Recurso de Reposición interpuesto contra la anterior resolución de 3 de mayo de 2007, arriba expuesta, desestimando íntegramente dicho recurso y confirmando la resolución recurrida.

TERCERO.- Los artículos 160 y ss, de la Ley 5/1999, establecen:

Artículo 160. Obligación de edificar

1. El propietario de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberá emprender la edificación o cesar el uso inadecuado dentro del plazo fijado en el planeamiento, y, en su defecto en el de dos años contados desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación.

2. La edificación en los supuestos referidos en el párrafo anterior deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia, y, en su defecto, en el de dos años contados desde el inicio de las obras.

3. El Ayuntamiento podrá prorrogar los plazos anteriores, mediando causa justa, por un periodo máximo igual a los mismos.

4. Se entiende por construcciones inadecuadas las destinadas en más de la mitad de su superficie construida a un uso urbanístico incompatible con el establecido en el planeamiento.

Artículo 161. Registro de Solares

1. Los Ayuntamientos que cuenten con Plan General podrán constituir un Registro de Solares, de carácter público, en el que se incluirán los solares y las construcciones en ruina o inadecuadas, una vez transcurridos los plazos de inicio o finalización de la edificación establecidos en el artículo anterior.

2. Los Ayuntamientos que carecieran de Registro de Solares, en los mismos casos podrán expropiar los solares o construcciones por incumplimiento de la función social de la propiedad, conforme a lo establecido en el art. 114 de esta Ley.

Artículo 162. Inclusión

1. El acuerdo municipal de inclusión en el Registro de Solares contendrá la valoración del terreno, la edificabilidad y los plazos incumplidos y determinará la imposibilidad para su titular de iniciar o proseguir la edificación, con aplicación del régimen de venta forzosa establecido en los artículos siguientes.

2. Hasta la convocatoria de subasta, la inclusión en el Registro no impedirá la solicitud de licencia o el inicio o reanudación de la edificación, en cuyo caso la inclusión quedará sin efecto.

Artículo 163. Venta forzosa

1. El Ayuntamiento, en el plazo máximo de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares, lo sacará a concurso público, bajo el tipo de licitación que resultare de la valoración del terreno. El precio obtenido se entregará al propietario.

2. Si el concurso público fuere declarado desierto, se convocará de nuevo en el plazo de seis meses, con rebaja del precio tipo en un 25 por 100.

3. Si el segundo concurso público también quedare desierto, el Ayuntamiento, en el plazo de otros seis meses, podrá adquirir el inmueble, por el precio de la última licitación, con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 164. Cese de efectos.

Transcurridos los plazos establecidos en el artículo anterior sin que el Ayuntamiento hubiera ejercido las correspondientes actividades, la inclusión del inmueble en el Registro de Solares quedará sin efectos.

Artículo 165. Obligaciones del adquirente.

1. El adquirente de solares y construcciones en el procedimiento de venta

forzosa a que se refiere este capítulo quedara obligado a iniciar o reanudar las obras de edificación en el plazo de un año, a partir de la fecha de toma de posesión de la finca, e imprimirlas el desarrollo adecuado para su normal terminación conforme a lo establecido en el art 160.2 de esta Ley.

2. El incumplimiento por el adquirente de las anteriores obligaciones determinara de nuevo la inclusión del inmueble en el Registro de Solares”.

De la exposición de los motivos de impugnación que la recurrente mantiene frente a la actuación administrativa, cabe deducir, que la misma se “queja” de una falta de motivación que entiendo le produce indefensión. Pues bien, dicho esto, de lo que la recurrente se queja, reiteradamente, es que el Ayuntamiento no le ha indicado la fecha concreta en que su parcela fue incluida en el Registro de Solares, también de fecha concreta en que la parcela mereció la calificación de solar, y de que la Resolución no concreta ni cual es el procedimiento a seguir, ni cual es el órgano competente para determinar si estamos o no ante un solar.

Basta observar que la resolución que fue previamente recurrida en reposición (resolución de 3 de mayo de 2007), declaraba el incumplimiento del deber de edificar a la propiedad de la finca sita en Alcober 5, por haberse constatado que habían resultado incumplidos los plazos señalados al planeamiento, procediendo en consecuencia la inclusión de la finca en el Registro de Solares. Concretamente, la resolución seguía manifestando que el solar objeto del expediente, había incumplido con creces el plazo de 2 años para su edificación establecido en el PGOU, que la edificación existente fue demolida por el Ayuntamiento en el año 1991, y que se certificó la obra y acordó el reconocimiento de la obligación económica generada por la misma, por acuerdo de fecha 7 de octubre de 1991. La recurrente no discute estos hechos, es decir, el hecho de la demolición y el año de demolición, y la certificación de dicha obra y la existencia de acuerdo de reconocimiento de la obligación económica que la misma le generaba, de fecha 7 de octubre de 1991. En consecuencia, el plazo de dos años para edificar que la resolución recoge, debe retrotraerse a dicha fecha, y por tanto, el paso del mismo determina el incumplimiento del deber de edificar (cumpliría en el año 1993) siendo indiscutible que el mismo ha transcurrido con creces, así como que la propia resolución recoge dichos datos y dicha información. Igualmente, es precisamente esa resolución y la fecha de la misma, la que determina la inclusión de la finca en el Registro de Solares. Entendemos que de conformidad con lo expuesto, no existe en la resolución de que se trata la “falta de motivación denunciada” que la misma no ocasiona indefensión a la recurrente -tampoco la misma acaba de determinar en su demanda, en qué consistiría dicha indefensión, ni la que puede deducirse se convierte en una indefensión material, es decir, “real” a la vista de los datos que se consignan en la resolución- debiendo añadirse que no cabe entender como falta de motivación, que la resolución no recoja el tipo de procedimiento que debe seguirse al objeto pretendido -en cualquier caso la resolución remite claramente a la normativa de aplicación que se ha expuesto más arriba y se recoge en los artículos 160 y ss de la Ley 5/1999- y que no determine quién es el órgano competente en cada caso para realizar las declaraciones oportunas, circunstancias éstas que previstas legalmente, deberán en su caso ser directamente denunciadas por la recurrente, sin que en el presente supuesto se observe de oficio, infracción invalidante de alguna de ellas.

Debe procederse a la íntegra desestimación de la demanda.

CUARTO.- No se aprecian méritos para efectuar una especial imposición de las costas causadas.

FALLO

DESESTIMAR el recurso P. Ordinario 552/2007-AC, interpuesto por D^a M.S.B.C., con la representación y defensa antes expresada, contra la actuación administrativa a la que se ha hecho referencia en los antecedentes de hecho de la presente, y en consecuencia:

PRIMERO.- Declarar conforme y ajustada a Derecho a actuación administrativa recurrida.

SEGUNDO.- Sin condena en costas.

Así por esta Sentencia, lo pronuncia, manda y firma Concepción Gimeno Gracia, Magistrado-juez, del Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 4 de los de Zaragoza.