

## **ÁREA B**

## ÁREA B

### URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

<b>Expedientes Área .....</b>	<b>426</b>
<b>Expedientes remitidos a otros Defensores.....</b>	<b>26</b>
<b>Expedientes admitidos .....</b>	<b>292</b>
<b>Expedientes rechazados .....</b>	<b>97</b>

El Área de referencia esta integrada por todos aquellos expedientes relacionados con problemas derivados de las materias siguientes: Urbanismo, Patrimonio y Bienes Municipales, Equipamiento y Servicios Municipales, Obras Públicas y Vivienda.

Para proceder al examen y análisis de las quejas que se incluyen en esta Área y que han dado lugar a la apertura de gran número de expedientes por parte de la Institución podemos sistematizar las quejas en los siguientes epígrafes:

#### URBANISMO

Obras realizadas sin ajustarse a las condiciones determinadas en la licencia

En el expediente **Q/792/97** se hace alusión a una edificación sin licencia (edificación en planta baja de la franja con 4 metros de fachada situada al oeste de la parcela) de la localidad de Peñafiel (Valladolid).

Lo cierto es que ya con fecha 1 de abril de 1996 el técnico manifestaba que "la franja en cuestión figura en el planeamiento como espacio no edificable y, por lo tanto, las obras ejecutadas son incompatibles con la ordenación vigente", así como que se eludió el Decreto de fecha 17 de abril de 1996; éste ordenaba la suspensión de las obras denunciadas tolerando el Ayuntamiento la continuación de las mismas hasta su total terminación (lo que deduce esta Institución del Informe de Secretaría de fecha 5 de septiembre -4 meses después del Decreto- en el que expresamente se invoca el art. 249 LS92 -obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones-).

Por otro lado, y de conformidad con el art. 249.2 LS92, si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de 4 años, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia o, en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia; y, según se desprende de los propios términos en que aparece redactado el texto del art. 185 LS76 (vigente también en la actualidad después de la STTC de 20 de marzo de 1997), en el caso de obras terminadas sin ajustarse a las condiciones señaladas en la licencia, se requerirá al promotor de las obras para que solicite en el plazo de 2 meses la oportuna licencia.

En otro orden de cosas, el art. 251 de la Ley del Suelo de 1992 establecía claramente que lo dispuesto en los tres artículos anteriores (es decir, en los arts. 248, 249 y 250) se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan. Es decir, se establecía claramente la efectiva necesidad de diferenciar ambos grupos de

preceptos recordando que las previsiones del art. 249 -que se refiere a las obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones - lo son sin perjuicio de las sanciones que procedan conforme al régimen del capítulo II del Título VII relativo a las infracciones urbanísticas. Debiendo tenerse en cuenta en la actualidad el capítulo II del Título VII de la Ley del Suelo de 1976 (el art. 225 establece que "La vulneración de las prescripciones contenidas en esta Ley o en los Planes (...) tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, todo ello con independencia de las medidas previstas en en los arts. 184 a 187...").

En virtud de lo expuesto, esta Institución remitió Recordatorio de Deberes Legales al Ayuntamiento de Peñafiel, con el siguiente contenido:

"1.- Que por parte del Ayuntamiento de Peñafiel se proceda a tramitar sin dilación los correspondientes expedientes de protección de la legalidad urbanística y sancionadores.

2.- Que en el supuesto de que proceda la demolición y no se dé cumplimiento a la misma, se resuelva sobre la ejecución subsidiaria señalando día y hora para ello y comunicándolo así al interesado - además del importe material que suponga tal ejecución (art. 98 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre) el cual se exigirá al particular de acuerdo con lo previsto en el art. 94 de la citada Ley-."

Antes de cerrar el presente Informe ha tenido entrada en esta Institución escrito del Ayuntamiento de Peñafiel en virtud del cual se pone en conocimiento: "se ha seguido el procedimiento correspondiente procediendo a la emisión del correspondiente Decreto de demolición".

En el expediente **Q/1839/97** se denuncia "la falta de diligencia de la Administración Local para facilitar la correcta legalización del

Complejo Urbanístico El Tejar" en la localidad de Tordesillas (Valladolid).

Pues bien, y según resulta de la documentación remitida por la Corporación Municipal, los promotores de la referida urbanización han sido requeridos en diferentes ocasiones para que presenten la certificación final de obras (a fin de proceder al otorgamiento de la licencia de primera ocupación). Ello no obstante, el Ayuntamiento de Tordesillas comunica a esta Institución que "No habiéndose aportado la citada documentación, el procedimiento se entiende paralizado por causa imputable a los citados señores."

Pues bien, a la vista de lo expuesto, cabría la posibilidad de que nos encontráramos en este caso (y sin perjuicio de cualquiera otra documentación no existente actualmente en las oficinas de esta Institución y de la que, en su caso, pudieren extraerse conclusiones diferentes) en presencia de una obra terminada sin ajustarse a las condiciones señaladas en la licencia.

Quizás por este motivo considera esta Institución que el Ayuntamiento debería detectar (mediante la inspección técnica de las obras) si efectivamente nos encontramos en presencia de uno de los supuestos que legitiman la incoación de los correspondientes expedientes de protección de legalidad urbanística y sancionadores y proceder en consecuencia.

Ello no obstante, debe tenerse en cuenta que la falta de licencia de primera ocupación, en sí misma, constituye una infracción leve en cuanto defecto formal, sin perjuicio de la naturaleza de las que pudieren haberse cometido en el supuesto de no haberse ajustado al proyecto las obras en cuestión.

Es decir, resulta preciso diferenciar la infracción formal (falta de licencia de primera ocupación) de las infracciones de fondo cometidas, las cuales pueden ser de muy distinta naturaleza y gravedad y tener, en consecuencia, su correspondiente plazo de prescripción.

Con ello queremos decir que el hecho de que no pueda iniciarse procedimiento sancionador, por haber prescrito la infracción consistente en habitar el edificio sin la correspondiente licencia, no es obstáculo para que el Ayuntamiento pueda incoar los correspondientes a la comisión de infracciones con motivo de las obras ejecutadas.

En virtud de lo expuesto, esta Institución, ha remitido al Ayuntamiento de Tordesillas el siguiente Recordatorio de Deberes Legales:

"Que por parte de esa Corporación se proceda a la inspección técnica de las obras así como a incoar, a la vista del resultado de la misma, los correspondientes expedientes de protección de la legalidad urbanística y sancionadores (incluyendo la falta de licencia de primera ocupación si no ha prescrito la infracción consistente en habilitar el edificio sin licencia). Todo ello con independencia de que ese Ayuntamiento acomode en el futuro su actuación a los principios procedimentales que deben de resultar de aplicación en estos casos".

En los expedientes **Q/2074/96, Q/1149/96 y Q/2819/96**, que fueron objeto de archivo en el año 1997, se hacía referencia a este tipo de irregularidades en los Ayuntamientos de San Andrés del Rabanedo (León), Grijota (Palencia) y Valoria la Buena (Valladolid). En las cuales quedaron acreditadas tales actuaciones, una vez analizada la documentación recibida.

Concretamente, el Ayuntamiento de Grijota reconoció expresamente la existencia de obras sin licencia en la localidad.

En consecuencia, se emitieron Resoluciones, en forma de Recordatorio de Deberes Legales, mediante las que se les hacía saber las medidas a seguir, en aras de restablecer el orden urbanístico infringido, todo ello con arreglo a los entonces en vigor arts. 248 y 249 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

Recordatorio que fue aceptado por el Ayuntamiento de Grijota, y sin que los Ayuntamientos de San Andrés del Rabanedo y Valoria La Buena se hayan pronunciado hasta el momento.

#### Denegación injustificada de licencia de obras

En la queja **Q/984/97**, el reclamante se quejaba de la suspensión de obra decretada por el Ayuntamiento de Olambrada.

Suspensión que fue acordada por el Ayuntamiento, en base a la queja formulada por dos vecinos de la localidad, al considerar que la obra de referencia no se ajustaba a los términos de la licencia, por no respetar la distancia requerida desde el cerramiento al eje del camino.

En este caso, lo acordado por la Alcaldía se apoyaba en una inspección efectuada por miembros de la Corporación Local al lugar de los hechos y en las quejas de esas dos personas. Omitiendo el correspondiente informe técnico que justificase mínimamente el acuerdo adoptado (aun cuando los referidos informes no son vinculantes para la Corporación).

Mediante resolución de la Institución, se le hizo saber en forma de Recordatorio de Deberes Legales que "en todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico, cuando la entidad otorgante cuente con los servicios correspondientes, o le sea posible contar con los de la Entidad Comarcal o Metropolitana en que

esté integrada, según lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística, en conexión con la legislación de Régimen Local.

Resolución que fue aceptada en su totalidad.

Situación similar a la anterior se planteó en la queja **Q/585/97**, donde el reclamante se quejaba de la reiterada negativa del Ayuntamiento de Garay (Soria) a la concesión de licencia de obras, incluso después de haber presentado un segundo proyecto técnico reformado, para acomodarse a la normativa urbanística del municipio, que le fue solicitado.

Requerida información, se aprecia que los acuerdos municipales carecían de motivación, como así exige el art. 3, párrafo 2º del Reglamento de Disciplina Urbanística, amén del informe técnico y jurídico, según el art. 4 del citado Reglamento.

En este caso, el Ayuntamiento aducía la carencia de técnicos municipales propios que elaborasen los referidos informes, por lo que los miembros de la Corporación asumían sus competencias.

Con fecha 23 de Octubre de 1997 se emitió Recordatorio de Deberes Legales, mediante el cual no solamente se le hacía saber que "Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada", sino también la necesidad de que en todo expediente de concesión de licencia conste informe técnico y jurídico según lo anteriormente expuesto.

Así mismo, si bien es cierto que cualquier administrado puede conocer el régimen urbanístico de una finca (de conformidad con el art. 43 del Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 de Junio) y que estas informaciones no son vinculantes para la Administración, sí producen importantes efectos jurídicos-administrativos para el administrado que

adecúa su conducta a los términos recogidos en aquellas. También en este caso fue aceptada nuestra Resolución.

### Obras realizadas al amparo de licencias ilegales

En el expediente **Q/1559/97** se hace alusión a la presunta incorporación por parte de un particular de terreno de propiedad municipal en el término municipal de Villerías de Campos (Palencia).

En el escrito remitido por el Ayuntamiento se pone en conocimiento de esta Institución que se observa "que la alineación de la vivienda no está de acuerdo con la normativa urbanística vigente en el momento de concesión de la licencia, si bien es cierto que esta irregularidad no es del propietario de la vivienda puesto que construye con licencia municipal".

Pues bien, debe tenerse en cuenta que el nuevo régimen de anulación de las licencias urbanísticas está actualmente recogido en los arts. 186 y 187 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 (en cuanto a la anulación) y en el art. 232 del mismo Texto (en cuanto a la indemnización); preceptos que habían tenido su correspondiente desarrollo en los arts. 34, 35 y 36-42 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de julio de 1978 en cuanto a la anulación y en los arts. 38 y 39 del mismo Reglamento en lo referente a la indemnización que pueda dimanar de tal anulación.

Sin embargo, puede ocurrir que la licencia otorgada se refiera a obras en curso de realización o a obras terminadas y puede ser, también, que la licencia concedida para estas obras constituya manifiestamente una infracción grave o que constituya una infracción pero no grave ni manifiesta, o grave pero no manifiesta o al revés.

Ahora bien, cada uno de estos supuestos tiene en la legislación urbanística su adecuado tratamiento, a saber:

1.- Si se trata de una licencia que se refiere a obras en curso de ejecución, no terminadas, y que constituye una infracción manifiesta y grave debe aplicarse el art. 186 de la Ley del Suelo (y correlativos arts. 34 y 35 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

2.- Si se trata de una licencia relativa a obras ya terminadas y que constituye, como en el caso anterior, una infracción manifiesta y grave el procedimiento aplicable será el determinado en el art. 187 de la Ley del Suelo (y en el art. 36 del Reglamento de Disciplina Urbanística), cuya aplicación exige que no hayan transcurrido cuatro años desde la fecha de la expedición de la licencia. En tal supuesto el procedimiento de anulación, según dicho art. 187, será cualquiera de los dos que fija el art. 103 de la Ley de Procedimiento Administrativo (teniendo en cuenta que el primero exige una infracción grave de normas de rango legal o reglamentario).

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 302 de la LS92 de conformidad con el cual las Entidades Locales podrán revisar de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo dispuesto en los arts. 102 y ss. de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En virtud de lo expuesto, se remitió al Ayuntamiento el correspondiente Recordatorio de Deberes Legales a fin de que por parte del mismo se adoptaran las medidas pertinentes en aplicación, en su caso, de los preceptos transcritos.

Con fecha 26 de diciembre de 1997 se ha recibido comunicación del Ayuntamiento de Villerías de Campos (Palencia) en

la que se indica que se ha aceptado el Recordatorio formulado por la Institución.

### Órdenes de ejecución por razones de seguridad, salubridad y ornato público

A la vista de los expedientes que se han tramitado en esta Institución relativos a órdenes de ejecución interesaría resaltar cuatro cuestiones:

1.-Es relativamente frecuente que los Ayuntamientos, antes de proceder a la notificación del trámite de audiencia como tal, ordenen la ejecución de las obras mediante resolución que pone fin a la vía administrativa (y contra la que se ofrece recurso contencioso-administrativo previa comunicación al Ayuntamiento).

Sin embargo, es claro que la referida notificación debe cursarse al interesado con base en lo preceptuado en el art. 84 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y que el objeto de la misma debe ser el procedimiento incoado con el fin de que durante un plazo no inferior a 10 días ni superior a 15 pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes.

Por lo tanto, solamente después de oídas las alegaciones del interesado puede el Ayuntamiento dictar la correspondiente Resolución ordenando la ejecución de las obras y, ahora sí, afreciendo el correspondiente recurso contencioso-administrativo.

2.- Pero es más, las órdenes de ejecución de obras exigen para su acomodamiento a derecho que sean concretas, específicas y detalladas en cuanto a las operaciones a realizar.

Sin embargo, es relativamente frecuente que el acuerdo administrativo que impone la ejecución de tales obras no contenga ni una especificación detallada de las deficiencias ni de las medidas necesarias para conservar las condiciones de seguridad, ni el plazo para implantarlas ni el valor estimativo de las obras.

Ahora bien, es claro que sin dicha precisión no se podría saber si las obras ordenadas se hallan dentro del campo que trazan los arts. 181 del Texto Refundido y 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU) -seguridad, salubridad y ornato público- y también que, sin esa necesaria precisión o concreción de las obras, el administrado destinatario de la orden no estaría en condiciones de cumplirla.

3.- Los Ayuntamientos deben velar por la observancia del deber que corresponde a los propietarios de inmuebles de conservarlos en condiciones de salubridad pública, concepto éste que no debe confundirse con el examen de las condiciones de habitabilidad. En efecto, la finalidad de las ordenes de ejecución es proteger los intereses colectivos y no los de los ocupantes de viviendas en virtud de relaciones civiles.

4.- Si bien es cierto que, como regla general, son incompatibles las órdenes de ejecución con la declaración de ruina, también es cierto que se debe admitir la compatibilidad de ambas en casos excepcionales de atentado a la salubridad, seguridad y ornato público.

En el expediente **Q/1877/97** se hace referencia a una vivienda sita en la localidad de Barruelo de Santullán (Palencia) la cual, según manifestaciones del reclamante, "es un edificio de casi 100 años de antigüedad existiendo peligro de desprendimientos en los balcones y fachada".

Pues bien, acompaña el reclamante a su escrito otro del Ayuntamiento de fecha 2 de junio de 1995 en el que se hace alusión al "Expediente sobre imposición de orden de ejecución para el restablecimiento de las condiciones de seguridad y ornato público".

Ello no obstante, y sin perjuicio de cualquiera otra documentación no existente en la actualidad en las oficinas de esta Institución y de la que, en su caso, pudieren extraerse conclusiones diferentes, no se desprende que se haya efectuado actuación alguna por la Corporación con posterioridad al escrito a que se alude en el párrafo precedente (trámite de audiencia a los interesados de conformidad con el art. 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre).

Por este motivo, y de conformidad con la Ley 2/94, de 9 de marzo, de las Cortes de Castilla y León, y el Acuerdo de Cooperación y Coordinación entre el Defensor del Pueblo y el Procurador del Común, se remitió al Ayuntamiento de Barruelo de Santullán Recordatorio de Deberes Legales en el que sustancialmente se indicaba a la citada Corporación Municipal la necesidad de proceder de conformidad con lo dispuesto en el art. 10 de Reglamento de Disciplina Urbanística.

En efecto, y a tenor del citado precepto legal, el Ayuntamiento concederá al propietario un plazo para que cumpla lo acordado. Transcurrido dicho plazo sin que se haya procedido en tal sentido, se incoará expediente sancionador en cuya resolución se requerirá nuevamente al propietario para la ejecución de la orden efectuada (que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el organismo requirente con cargo al obligado a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

En el Recordatorio remitido se advertía al Ayuntamiento que el mismo no se puede limitar en su actuación a la mera orden de ejecución -si ésta no es cumplida- sino que ha de proseguir el procedimiento hasta la ejecución subsidiaria si es preciso, ya que, en otro caso, podría incurrir en culpa extracontractual de conformidad con el art. 1902 CC (El que por acción u omisión causa daño a otro interviniendo culpa o negligencia está obligado a reparar el daño causado).

Antes de cerrar el presente informe se recibe en esta Institución escrito remitido por el Ayuntamiento de Barruelo de Santullán en el que textualmente se manifiesta "que si la resolución que se adopte es la de ordenar obras de reparación y los propietarios del inmueble no lo cumplen, se aplicará lo dispuesto en el art. 98 de la Ley 30/1992 (ejecución subsidiaria)".

### Convenios urbanísticos

En el expediente **Q/1125/97** se alude a un convenio urbanístico de fecha 18 de marzo de 1993 en virtud del cual el Ayuntamiento de Guardo (Palencia) se compromete al cambio de calificación urbanística de una manzana a suelo urbano (para edificar mediante licencia directa) en la reforma del Plan General. Según el reclamante, "el referido convenio debe condicionar las posteriores actuaciones que pueda realizar la Corporación".

Pues bien, a la vista de lo expuesto, se estimó conveniente dar traslado al mismo de las siguientes consideraciones.

Los convenios que afectan a la potestad de planeamiento no están ni tipificados ni regulados en el ámbito de la legislación del Estado (convenios atípicos) constituyendo esta circunstancia una fuente de problemas tanto en sede doctrinal como jurisprudencial.

Ahora bien, el objeto de este convenio no está constituido por la potestad de planeamiento en sentido estricto en la medida en que la Administración competente para aprobar definitivamente el Planeamiento y sus revisiones y modificaciones es la Administración Autonómica (y no el Ayuntamiento de Guardo).

El problema se plantea en estos supuestos porque el Ayuntamiento sólo puede convenir o pactar dentro del ámbito de su competencia y porque el órgano a quien corresponde acordar la aprobación definitiva puede introducir las correcciones que estime pertinentes -sin que venga condicionado en absoluto por lo pactado o convenido-.

En estos supuestos, es decir, cuando la Administración pretende convenir sobre el contenido de una figura de Planeamiento para cuya aprobación final no es competente y considerando los problemas que podría plantear el objeto contractual ("Si no se puede condicionar la propia potestad mucho menos la ajena"), una de las mejores soluciones para evitar los problemas que podrían derivar de la no aprobación definitiva de la figura de Planeamiento de que se trate sería comprometerse a realizar las gestiones pertinentes dentro de la propia competencia para que tal resultado se produzca (no a un resultado). Ahora bien, la aprobación inicial y provisional deben justificarse en sí mismas conforme a las exigencias del interés público y con independencia del convenio.

Otra solución sería someter el convenio a condición suspensiva haciendo pender su eficacia de la aprobación definitiva de la figura de Planeamiento de que se trate.

En otro orden de cosas, debe tenerse en cuenta que la licencia urbanística es de naturaleza rigurosamente reglada de suerte que constituye un acto debido (debe otorgarse o denegarse según que la

actuación pretendida se adapte o no a la ordenación aplicable). Ello quiere decir que -a juicio de esta Institución- el Ayuntamiento no puede comprometer en el convenio el ejercicio de potestades públicas (por ejemplo, concesión de una licencia de construcción, actividad administrativa reglada). Es decir, el Ayuntamiento sólo puede comprometerse "a tramitar" con la mayor rapidez los diferentes expedientes de licencias y similares.

Es decir, y como resumen de cuanto acaba de exponerse, debe afirmarse que:

1.- El Ayuntamiento sólo puede comprometerse a realizar las gestiones pertinentes dentro de la propia competencia para que la aprobación definitiva (que corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo) se produzca.

2.- La aprobación inicial y provisional -que corresponden a la Corporación Municipal- deben justificarse en sí mismas conforme a las exigencias del interés público y con independencia del convenio.

3.-El Ayuntamiento solamente puede comprometerse "a tramitar" licencias y no a conceder licencias.

En virtud de lo expuesto, y con fecha 13 de agosto de 1997, se procedió al archivo del expediente de referencia.

En el expediente **Q/2987/96** se hace alusión al Convenio Urbanístico de Colaboración entre el Ayuntamiento de San Ildefonso-La Granja y SEGIPSA para la ejecución de un Plan de Mejora del Entorno Urbano y de Promoción de Viviendas de fecha 10 de abril de 1995.

Según resulta de los términos del aludido expediente, el Ayuntamiento de San Idefonso-La Granja y SEGIPSA han acordado

poner en marcha las gestiones y procedimientos necesarios a efectos de realizar la demolición de los dos bloques de viviendas fuera de ordenación, en el lugar conocido como Los Alijares, con el objetivo de crear en su ubicación un espacio público.

Lo cierto es que, a juicio de esta Institución, razones de tipo personal no deben por sí solas impedir que prosperen iniciativas favorecedoras de intereses generales de naturaleza social, urbanística y económica, concretados, entre otros, en la desaparición de edificaciones construidas sin un perfecto ajuste urbanístico. Ello no obstante, los problemas de realojamiento de los actuales residentes deben ser resueltos de una forma satisfactoria por la Administración Municipal coordinando la ejecución urbanística con los legítimos derechos de los ocupantes de las referidas edificaciones.

En virtud de lo expuesto, con fecha 17 de abril de 1997, esta Institución remitió al Ayuntamiento de San Ildefonso-La Granja una Recomendación en la que consideraba procedente la aprobación de un convenio urbanístico -complementario del anterior- aceptado por SEGIPSA, Ayuntamiento y ocupantes legales de los inmuebles a demoler y cuya finalidad consistiría en el establecimiento de un Programa de Realojamiento.

También se consideró procedente la constitución de una Comisión de Seguimiento (para la resolución de cualquier duda que pudiere plantearse en la interpretación y cumplimiento del citado convenio) compuesta por representantes de las tres partes implicadas.

Con fecha 2 de junio de 1997 se recibió comunicación del Ayuntamiento de San Ildefonso-La Granja en la que se indica que se había decidido aceptar la Recomendación formulada el pasado 17 de abril.

Con independencia de lo anteriormente expuesto, y con relación a la cuestión relativa a la falta de publicación del Convenio de 10 de abril de 1995, esta Institución consideró procedente dar traslado al Ayuntamiento y al reclamante de las siguientes consideraciones.

En algunos casos -así en materia de urbanismo- el legislador admite la acción popular reconociendo en el art. 304.1 TRLS/92 que será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los tribunales contencioso-administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los planes, programas, proyectos, normas y ordenanzas.

A la vista de lo expuesto parece, por tanto, lógico entender que la acción pública alcance a todos aquellos convenios urbanísticos de los que pueda derivar la infracción de algún precepto recogido en la legislación urbanística o en los instrumentos de planeamiento.

Ahora bien, para que esta acción pública pueda ser real y efectiva no basta con su mero reconocimiento; se precisan, además, mecanismos que garanticen la publicidad de estos convenios. La acción pública será algo más que una mera previsión legal en la medida en que la existencia y contenido de dichos convenios resulte de todos conocida.

Por este motivo se prevén en algunas normas urbanísticas autonómicas mecanismos como la necesidad de sometimiento a información pública de los convenios o la existencia de registros públicos municipales o autonómicos (en los que deben recogerse todos los convenios urbanísticos que se celebren). Así, por ejemplo, arts. 141 y 142 de la Ley navarra de 4 de julio de 1994 y 75 y 76 de la Ley madrileña de 28 de marzo de 1995.

Por ejemplo, la Ley navarra de 4 de julio de 1994 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, prescribe su sometimiento al trámite de información pública (art. 141): Una vez suscrito el Convenio se somete, mediante anuncio publicado en el BOCA y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión, a información pública por un periodo mínimo de 15 días. Tras la información pública se redactará una propuesta de texto definitivo que se ratificará por la Administración que lo hubiera suscrito. Tras la ratificación se deberá firmar el convenio.

Pues bien, en virtud de lo expuesto, considera esta Institución que lo procedente sería la institucionalización de medidas de publicidad ya que en otro caso, y dada la creciente incidencia que la mecánica convencional tiene en la elaboración y en la ejecución del planeamiento, se excluirían del alcance de la acción pública muy amplios contenidos de la actividad urbanística.

Además, en tanto en cuanto el referido convenio afecta a la generalidad de la población y a numerosísimos e indeterminados intereses concretos, el trámite de información pública proporcionaría a la Administración "el mayor y mejor número de datos" propiciando una decisión justa y objetiva mediante una consulta previa abierta a toda clase de alegaciones y sugerencias.

Incluso podría afirmarse que los convenios urbanísticos, una vez suscritos, deben ser publicados en los diarios oficiales que corresponda, según la naturaleza y ámbito territorial de las Administraciones Públicas afectadas, de conformidad con el art. 24 CE y 52.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común ("para que produzcan efectos jurídicos las disposiciones

administrativas habrán de publicarse en el Diario Oficial que corresponda").

Sin embargo, lo cierto es que, en cuanto la información pública no aparece regulada específicamente como trámite esencial, su omisión no puede determinar vicio de procedimiento (invalidez). La regulación legal es clara al respecto y de la misma se deduce que dicho trámite es facultativo (El art. 86 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común confiere al órgano competente la facultad de acordar un periodo de información pública cuando la naturaleza del procedimiento lo requiera).

A mayor abundamiento, las legislaciones del Estado y de las Comunidades Autónomas (con las excepciones a que se ha hecho referencia) aparecen totalmente huérfanas de medidas de este tipo ya que no se contempla el sometimiento al trámite de información pública de los convenios urbanísticos.

#### Elementos protectores en construcciones, obras exteriores y derribos

En el expediente **Q/940/97** se hace alusión a los daños y perjuicios causados a una vivienda sita en la localidad de Fuentes de Valdepero (Palencia) como consecuencia de la ejecución de obras de restauración en el Castillo de dicha localidad (para su utilización como Archivo Provincial).

Bien es cierto que en el escrito remitido por la citada Corporación Municipal se indicaba que los técnicos habían informado que las medidas adoptadas en su momento cumplían escrupulosamente las disposiciones vigentes sobre seguridad laboral y que, supone esta

Institución, eran las contenidas en el Real Decreto 555/1986 (de conformidad con el cual es preceptiva la redacción de un Estudio de Seguridad e Higiene específico para aquellas obras de montante superior a 100 millones de presupuesto de contrata) así como en el Decreto 432/1971, "Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo".

Ello no obstante, considera esta Institución que la normativa citada no excluye que por la Corporación Municipal se establezcan una serie de determinaciones -en la normativa urbanística o en cualquiera otra- dirigidas a garantizar la seguridad en las obras de nueva edificación y derribo (vallas de cierre, andamios de protección...).

Por este motivo se remitió al Ayuntamiento de Fuentes de Valdepero la siguiente Sugerencia.

"Que por parte de ese Ayuntamiento, y con independencia de las normas vigentes y obligatorias en materia de seguridad e higiene en el trabajo, se proceda a aprobar o modificar la correspondiente Normativa Municipal en la que, en su caso y entre otros extremos, se prevean las siguientes determinaciones:

1.- Instalación de elementos protectores -vallas- en todas las construcciones de edificios, obras exteriores y derribos (los cuales tendrán altura suficiente para impedir la caída de materiales y escombros en las aceras o calzadas).

2.- Colocación de mallas de protección que permitan el tránsito por las proximidades y ofrezcan las debidas garantías de seguridad para la circulación en la vía pública.

3.- Prohibición de depositar escombros, tierras y materiales de construcción en la vía pública.

4.- Necesidad de que los derribos se efectúen reduciendo al mínimo las molestias a vecinos (estableciendo, por ejemplo, la previsión de que los mismos se lleven a cabo durante las primeras horas de la mañana).

5.- Prohibición de arrojar directamente los escombros (se bajarán de la obra haciendo uso de poleas u otros aparatos que faciliten su descenso).

6.- Obligatoriedad de transportar los materiales procedentes de la obra en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

7.- Reparación inmediata, por el causante, de los desperfectos que se puedan ocasionar en las fincas colindantes con motivo de una obra.

8.- Obligatoriedad de regar los elementos de construcción a fin de que se produzca el menor polvo posible".

### Rótulos

En el expediente **Q/1395/97** se hace alusión a varios rótulos instalados en el edificio sito en una calle de la ciudad de León.

En respuesta a la petición de información formulada por esta Institución, el Ayuntamiento de León remite escrito en el que textualmente se indica:

"1.- En la visita efectuada no se han apreciado signos que pudieran evidenciar un potencial peligro en los rótulos referenciados.

2.- Al desconocerse la fecha de su instalación, si cuentan o no con licencia municipal, así como otro tipo de antecedentes, no es posible precisar qué tipo de normas serían aplicables."

Lo cierto es que no resulta de la documentación que obra en las oficinas de esta Institución si la instalación de los rótulos de referencia carece de la necesaria cobertura jurídica siendo preciso analizar, en el caso de que efectivamente así sea, qué efectos haya podido tener el transcurso del tiempo.

Pues bien, respecto a esta cuestión, el TS ha establecido en alguna ocasión que la colocación de un rótulo publicitario visible desde la vía pública no es un acto de edificación sino de uso del suelo, entendiendo por "suelo", como pone de relieve la doctrina más autorizada, no sólo el natural, es decir, la tierra, el terreno, sino también el creado artificialmente, esto es, cualquier superficie construida.

Por esta razón ha considerado el TS que la potestad de la Administración municipal para adoptar las medidas precisas a fin de restaurar el orden jurídico infringido y la realidad física alterada como consecuencia de una actuación ilegal de tal naturaleza no está sujeta al plazo de caducidad establecido en el art. 249.1 LS92 y en el art. 185.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, por la sencilla razón de que el plazo de 4 años previsto en estos artículos sólo es aplicable a los actos de edificación pero no a los de uso del suelo.

De igual manera se ha afirmado, también por el TS, que tampoco podría iniciarse el cómputo del plazo de prescripción para perseguir la infracción urbanística hasta que no hubiere finalizado el uso ilegal ya que, de conformidad con el art. 92.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en las infracciones derivadas de un actividad

continuada la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

Por todo ello, se estimó conveniente remitir al Ayuntamiento de León Recordatorio de Deberes Legales en el que se instaba de la citada Corporación Municipal la verificación de si la instalación de los referidos anuncios carecía o no de la necesaria cobertura jurídica así como, en su caso, la ejecución subsidiaria de la orden de retirada de las placas.

Hasta la fecha no se ha recibido respuesta de la Corporación Municipal.

#### Modificación del trazado o apertura de nuevas vías

En el expediente **Q/629/97** se hace alusión a las molestias y peligros que plantea a los residentes del Barrio de Bardauri (Miranda de Ebro) el tráfico de camiones vinculados a las empresas de explotación de áridos que radican en el entorno.

Sin embargo, ha sido puesto de manifiesto por el Ayuntamiento de Miranda de Ebro que "No existe en la actualidad otra ruta alternativa al no darse otras vías o caminos de enlace" y que "el único trazado es el existente por camino de Fuente Sauce a enlazar con la Carretera Local BU-7330".

Ello no obstante, y con independencia de que no existan en la actualidad otras rutas alternativas, considera esta Institución que nada impide que pueda efectuarse la modificación del trazado actual o la apertura de una nueva vía si tanto la modificación como la apertura tienen como fundamento el interés público y se realizan de conformidad con el procedimiento legalmente establecido.

Por otro lado, si el Plan o Norma Subsidiaria contemplara la referida modificación o apertura, "las nuevas vías" se beneficiarían de uno de los principales efectos que la aprobación de los instrumentos de planeamiento produce y que no es otro que la declaración de utilidad pública de las obras previstas y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios para ejecutarlas (art. 132 Texto Refundido de la Ley del Suelo -TRLR- aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; precepto de carácter básico, vigente y aplicable por no haber sido alcanzado por la declaración de inconstitucionalidad efectuada por la STTC 61/1997, de 20 de marzo).

Todo ello con independencia de la aprobación del correspondiente proyecto técnico en cuya memoria se deben contemplar, entre otros extremos, los terrenos de necesaria expropiación, mediciones, características, propietarios, valoración...

En virtud de lo expuesto, esta Institución formuló al Ayuntamiento de Miranda de Ebro el correspondiente Recordatorio de Deberes Legales.

Se recibió comunicación de la citada Corporación Municipal en la que textualmente se manifestaba: "En relación con la posible modificación del trazado actual o apertura de una nueva vía, le participo que los Servicios Técnicos están estudiando esta posibilidad al objeto de su posible incorporación en las determinaciones del Plan General actualmente en fase de revisión".

En el expediente **Q/1304/97** se hace referencia a "un solar en suelo urbano delimitado en las Normas Subsidiarias Municipales de Boecillo en el que se vincula la apertura de una nueva calle".

Pues bien, a la vista de la documentación obrante en el referido expediente, se estimó conveniente poner en conocimiento del reclamante las siguientes consideraciones:

1.- Resulta preciso partir del carácter discrecional (discrecional y no arbitrario, es decir, siempre con observancia de los principios contenidos en el art. 103 de la Constitución) del planeamiento - independientemente de que existan aspectos rigurosamente reglados-, así como de la limitación de las posibilidades de revisión a los supuestos de incumplimiento de los trámites legalmente establecidos o de desviación de poder.

2.- Si bien el Estado de Derecho ha ido alumbrando técnicas que permiten un control de los contenidos discrecionales del planeamiento, aún así resulta claro que hay un núcleo último de oportunidad, allí donde son posibles varias soluciones igualmente justas, en el que no cabe sustituir la decisión administrativa por una decisión judicial (ni, por lo tanto, de esta Institución).

3.- Precisamente por ello, no existe la obligatoriedad de acoger las alegaciones formuladas en el trámite de información pública, sino únicamente la de abrir el referido trámite que permita formularlas, ya que la decisión sobre el contenido del planeamiento es competencia exclusiva de los órganos administrativos. En definitiva, "lo preceptivo es abrir el trámite de información pública y posibilitar las alegaciones pero no el que éstas hayan de ser necesariamente acogidas".

4.- Aun aceptando que las modernas orientaciones doctrinales profundizan en el control de la discrecionalidad permitiendo la nulidad de actuaciones administrativas cuando conste la manifiesta injustificación técnica de la solución adoptada, ha de afirmarse que tal incongruencia o insuficiencia técnica no debe resultar de la simple apreciación subjetiva del interesado.

Pues bien, en el expediente de referencia no se acreditan vicios de legalidad bastantes para considerar nulos los actos de aprobación del planeamiento ni existen pruebas que lleven a esta Institución a apreciar, ni un uso inadecuado de las potestades administrativas, ni la mayor solvencia técnica de la solución pretendida por el reclamante. En consecuencia, se procedió al archivo del citado expediente.

#### Entidades de conservación

En el expediente **Q/1198/97** se plantean varias cuestiones relativas a una entidad de conservación: Urbanización Pinar Jardín (Marugán, Segovia).

Pues bien, de conformidad con el art. 24.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, son entidades colaboradoras las Juntas de compensación, las asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y las Entidades de conservación.

Y, según resulta de la normativa contenida en los arts. 24 a 30 del citado Reglamento, las Entidades de conservación tienen carácter administrativo y dependen de la Administración urbanística actuante; están integradas por propietarios de bienes sitios en un polígono o unidad de actuación; se rigen, además de por sus propios Estatutos, por las normas sobre entidades colaboradoras y tienen como finalidad, como su propio nombre indica, la conservación de las obras de urbanización además del mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

Pues bien, en el aludido expediente se plantean, entre otras, las siguientes cuestiones:

1.- Analogías y diferencias entre entidades de conservación y comunidades de propietarios.

Debe de partirse de que las urbanizaciones privadas pueden adoptar diferentes configuraciones; en efecto, puede constituirse una asociación de interés privado, una comunidad de propietarios semejante a la de la Ley de Propiedad Horizontal, una cooperativa de viviendas, una entidad urbanística de conservación, configurarse en torno a derechos reales de servidumbre...

Por lo tanto, cabe que se adopte la configuración de una entidad de conservación (que se regirá por sus estatutos y por lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística) o que se constituya una comunidad de propietarios semejante a la de la Ley de Propiedad Horizontal. Ahora bien, si el promotor o los propietarios no hubieren previsto un régimen específico aplicable, procede aplicar analógicamente la Ley de Propiedad Horizontal tal y como ha reconocido la Jurisprudencia.

Pero es más, cabe la posibilidad de que, constituida una entidad de conservación, se constituyan regímenes de propiedad horizontal sobre las distintas parcelas (en cuyo caso coexistirían una entidad de conservación y varias comunidades de propietarios).

## 2.- Impago de cuotas y acceso a las asambleas.

De la documentación aportada al expediente y, concretamente, del acta de la Junta General Extraordinaria celebrada el día 15 de junio de 1997 se desprende que se aprobó entonces una propuesta consistente en que "se solicite el último recibo de pago para tener acceso a las próximas asambleas"

Pues bien, respecto a dicho asunto, considera esta Institución que la privación de ese derecho no puede contemplarse como medida disuasoria o correctora del impago de las cuotas ya que con ello podría desvirtuarse la propia naturaleza de la entidad (apartando a quienes

tienen derecho a conformar con su voto la voluntad asociativa que, en consecuencia, se vería privada de legitimidad en sus decisiones).

Y frente a lo anterior no podría estimarse que la comunidad, por el impago de las cuotas, resulte indefensa frente a los morosos ya que la vía de apremio administrativo es el medio adecuado para el cumplimiento de las obligaciones de los comuneros.

En efecto, de conformidad con el el art. 69.1 del Reglamento de Gestión, la participación de los propietarios en la obligación de conservación de las obras se determinará en función de los criterios señalados legalmente o en sus propios estatutos pudiendo determinar el incumplimiento del pago de las cuotas su exigencia por la vía de apremio administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 70 del Reglamento de Gestión.

### 3.-Límite temporal de la obligación de conservación.

El art. 67 del Reglamento de Gestión establece que la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas.

Sin embargo, el siguiente art. 68.1 aclara que, no obstante lo dispuesto en el art. 67, los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación quedarán sujetos a dicha obligación -conservar la urbanización- cuando así se imponga por el Plan de ordenación o por las bases de un Programa de Actuación Urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales.

Ello demuestra, a juicio de esta Institución, que es perfectamente legal y posible que el planeamiento vigente imponga a los promotores o a los futuros propietarios de la urbanización el deber

y la carga de conservarla sin límite temporal. Se trata, como ha afirmado la Jurisprudencia, "de un medio articulado para que la acción urbanizadora privada no origine verdaderas situaciones de imposibilidad o vacío en la actuación municipal al crear núcleos superiores o ajenos a sus posibilidades, o incluso dificultades jurídicas para la integración en el Municipio...".

Trasladadas las anteriores consideraciones al reclamante, se procedió al archivo de la queja.

Competencias concurrentes: órganos encargados de la protección del patrimonio

En el expediente **Q/215/97** se aludía al Decreto de la alcaldía de Burgos de fecha 9 de julio de 1992 en virtud del cual se autorizó a cierta comunidad de propietarios "la ejecución de una escalera de acceso a patio sin afectar a elementos estructurales" así como al requerimiento del Servicio Territorial de Cultura y Turismo -de fecha 17 de noviembre de 1992- ordenando a dicha comunidad que, en el plazo máximo de un mes, procediera a eliminar dicha escalera.

Pues bien, nos encontramos en el presente caso ante un supuesto de competencias concurrentes y no excluyentes: por un lado, la competencia del Ayuntamiento para la concesión de licencias de obras y, por otro, la competencia del órgano de la Administración autonómica debiendo, a juicio de esta Institución, otorgar prevalencia a las decisiones de los órganos a quienes está atribuida la protección del patrimonio.

En efecto, considera la misma que las licencias concedidas por otros órganos (en este caso, el Ayuntamiento de Burgos) no condicionan las decisiones que hayan de tomar los encargados de la

protección del patrimonio (Servicio Territorial de Cultura y Turismo de Burgos) los cuales, al no resultar vinculados por las normas urbanísticas, pueden separarse de ellas así como adoptar e imponer las limitaciones que, discrecionalmente, estimen necesarias, incluida la posibilidad de ordenar la demolición o reforma de las obras.

En efecto, y con base en el art. 23.2 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, "Las obras realizadas sin cumplir lo establecido en el apartado anterior" que señala que (no podrán otorgarse licencias para la realización de obras que requieran cualquier autorización administrativa hasta que ésta haya sido concedida) "serán ilegales y los Ayuntamientos o, en su caso, la Administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico Español podrán ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción".

## **PATRIMONIO Y BIENES MUNICIPALES**

### Recuperación de oficio de bienes de dominio público

En el expediente **Q/186/97** se hace alusión a una parcela ubicada en el término denominado "Del Prado" de Miranda de Ebro a la cual "es imposible acceder con todo tipo de vehículo a motor toda vez que el camino, en algún tramo, apenas alcanza los 2,20 metros".

Pues bien, en el escrito remitido por el Ayuntamiento de Miranda de Ebro se indica textualmente que "la anchura del camino es de 4,20 metros incluidas las cavas paralelas a ambos lados de camino de servicio".

Lo cierto es que la regulación positiva de esta modalidad de vía pública aún no ha sido abordada debiendo de remitirnos a la normativa del siglo pasado para encontrar preceptos relativos a su anchura. Así:

1.- El Real Decreto de 7 de junio de 1848 clasificaba los caminos rurales en caminos de primer orden y caminos de segundo orden. Los caminos de segundo orden deberían tener dieciocho pies de firme sin contar determinadas superficies (cunetas, muros, etc.) lo que supone un poco más de 5 metros. Para los de primer orden no se fijó anchura (la cual, lógicamente, debería ser mayor).

2.- Para la Ley de Caminos Vecinales y su Reglamento de 1911 la anchura debía ser la suficiente "para que se crucen dos carros".

3.- La Instrucción de Carreteras de 11 de agosto de 1939 - derogada por la Orden de 27 de julio de 1961- asignó seis metros de anchura total a los caminos locales del campo.

Pues bien, independientemente de que esa Corporación, como una gran mayoría, no tomara las medidas pertinentes en su momento para que los caminos de su término municipal se ajustaran a tales preceptos o de que el referido camino se haya realizado con posterioridad, a juicio de esta Institución debe partirse, en cualquier caso y en la actualidad, de la situación de hecho existente.

Por este motivo, con fecha 7 de octubre de 1997 se remitió al Ayuntamiento de Miranda de Ebro el correspondiente Recordatorio de Deberes Legales en el que sustancialmente se indicaba que el Ayuntamiento, con fundamento jurídico en la competencia que le atribuye el art. 25.2 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, debería determinar la anchura de los caminos (si no lo hubiera realizado ya a través de la correspondiente normativa urbanística, Ordenanza de policía urbana y rural u Ordenanza específica de caminos) para

posteriormente aprobar los correspondientes proyectos y proceder a la expropiación de los terrenos precisos para lograr las anchuras que se pretenden, si ello fuera necesario.

El Ayuntamiento de Miranda de Ebro nos comunica que "el contenido de la misma (se entiende de la Resolución) implicaría aceptar una situación de hecho de usurpación de caminos en plural. Situación que es consecuencia de la inveterada actuación de los propietarios colindantes ante la imposibilidad municipal de vigilar las propiedades rústicas". Y concluye indicando: "La actuación municipal irá dirigida a la iniciación del deslinde del camino. Deslindado el mismo, el Ayuntamiento procederá a ejercer su potestad de recuperación de oficio. Sólo en último término este Ayuntamiento atenderá su Recomendación".

A la vista de la contestación remitida por la Corporación Municipal, se estimó conveniente cursar nuevo escrito al Ayuntamiento de Miranda de Ebro en el que se realizaban las siguientes consideraciones:

1.- En su día se remitió a esta Institución Informe del Jefe de Servicio de Patrimonio en el que textualmente se manifestaba "Por lo que no hay razón para entender que se haya podido invadir el camino", así como copia de la notificación cursada a XXX en la que textualmente vuelve a afirmarse que "no hay razón para entender que se haya podido invadir el camino".

2.- Es claro que si la Corporación Municipal nos informa de que "no hay razón para entender que se haya podido invadir el camino" esta Institución debe darlo por supuesto a la hora de formular su Recomendación.

3.- Por ello, y a la vista de la documentación remitida, esta Institución se reafirma en la Recomendación realizada en su día (determinar la anchura de los caminos para posteriormente aprobar los correspondientes proyectos y proceder a la expropiación de los terrenos precisos para lograr las anchuras que se pretenden, si ello fuera necesario). Si, por el contrario, se hubiera informado a esta Institución de una posible invasión, comparte la misma, con el Ayuntamiento, la postura de proceder como paso previo, al deslinde y recuperación de oficio; como, por otro lado, no podía ser de otra manera.

#### Recuperación de oficio de bienes patrimoniales

En la queja **Q/2083/97** se denunciaba la negativa, por parte de la Junta Vecinal de La Virgen del Camino, a que una asociación de vecinos utilizase los salones del pueblo para organizar un torneo de tute.

Las razones aducidas por la Junta Vecinal se basaban en que, como regla general, el salón no es cedido para fines lucrativos, sino para fines culturales y sociales.

En consecuencia, por parte de la Institución se le hace saber al reclamante, entre otros aspectos, que, efectivamente, el apoyo municipal a las asociaciones vecinales para la consecución de intereses colectivos de los vecinos incluye también la posibilidad de efectuar el uso de medios públicos para la realización de sus actividades socio-culturales (art. 72 LRBRL, art. 233 ROF). Uso que está condicionado no sólo a que materialmente sea posible atendiendo a la disponibilidad de medios, sino incluso a que, formalmente, se autorice o permita por el Ayuntamiento, y en concreto el Alcalde (art. 21.1 LRBRL y art.

41.27 ROF), o un órgano delegado del mismo, previa solicitud de la Asociación.

En este caso se procedió al archivo de la queja, al no apreciar actuación irregular que fuere susceptible de decisión por parte de la Institución.

### Bienes comunales

En el expediente **Q/865/97** se hace alusión a los acuerdos adoptados por el Ayuntamiento de Santa Cecilia del Alcor (Palencia) de fechas 15 de noviembre de 1996 y 14 de febrero de 1997.

Pues bien, parece ser que en virtud de acuerdo plenario de fecha 15 de noviembre de 1996 el citado Ayuntamiento adoptó el acuerdo de que las parcelas comunales se repartieran entre todos los vecinos que lo solicitaran estableciéndose, en aquella fecha, una superficie de cultivo por vecino de 4 hectáreas.

Sin embargo, transcurridos tres meses y, concretamente, con fecha 14 de febrero de 1997, la Corporación Municipal adoptó el acuerdo de otorgar el "derecho a parcela" a "todos los cabezas de familia concediendo, a cada uno de ellos, 7 hectáreas y media de superficie".

Pues bien, según el reclamante, el primitivo acuerdo ha creado "el derecho a ciertas personas a resultar ser disfrutarios de 4 hectáreas". Y continúa solicitando del Procurador del Común "que se ordene al Ayuntamiento revocar y dejar sin efecto el acuerdo adoptado con fecha 14 de febrero de 1997 por cuanto que resulta ser lesivo, el cual se ha adoptado sin previa declaración de lesividad del acuerdo de 1996".

Pues bien, respecto de esta cuestión se ha dado traslado al reclamante de las siguientes consideraciones:

1.- Es indiscutible la potestad de la Administración Local para revocar sus actos y acuerdos siempre que los mismos no hayan creado derechos subjetivos en individuos o grupos. Tal y como establece el art. 105.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común las Administraciones Públicas podrán revocar, en cualquier momento, sus actos no declarativos de derechos y los de gravamen siempre que tal revocación no sea contraria a derecho, debiéndose proceder a la revisión de oficio, conforme a alguna de las fórmulas que se establecen en los arts. 102 y 103 de la citada Ley, en el supuesto de haberse creado por el acto o acuerdo los referidos derechos.

2.- En el supuesto planteado creemos que lo procedente será tener en cuenta la situación en que se encuentra el expediente partiendo de que la aprobación y publicación del acuerdo de fecha 15 de noviembre de 1996 solamente obliga al Ayuntamiento a tramitar el oportuno procedimiento -de conformidad con lo que en el mismo se establece- y de que de dicho acuerdo no surge, en principio, ningún derecho para los afectados.

3.-Es decir, considera esta Institución que la simple presentación de una solicitud para participar en los aprovechamientos sobre cuya petición no se ha pronunciado la Corporación no crea más que una simple "expectativa de derecho" y no un "auténtico derecho" que sólo surge a partir del momento en que, habiéndose pronunciado la Corporación Local, se hubiese adjudicado el aprovechamiento.

4.-Con ello queremos decir que, solamente si se ha producido la admisión de las solicitudes (que no es el caso), la revisión, y consiguiente anulación, habrá de fundarse en alguno de los supuestos

previstos en los arts. 102 o 103 LRJPA y atenerse al procedimiento establecido en los mismos pudiendo determinar la consiguiente responsabilidad de la Administración por el funcionamiento de los servicios públicos (art. 139 y ss. LRJPA y Reglamento de los Procedimientos de Responsabilidad Patrimonial de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo).

En la reclamación **Q/2875/96** se solicitaba la devolución de 65.000 ptas., cobradas indebidamente, en concepto de canon por pastos comunales. Requerida la información a la Junta Vecinal de Villamol (León), se comprobó el hecho denunciado, por lo se consideró oportuno formular Recordatorio de Deberes Legales el 28 de Mayo de 1997, mediante el que se le hace saber a la Junta Vecinal que el art. 77 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, así como el art. 99 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, establecen que en casos extraordinarios, y previo acuerdo municipal, adoptado por la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, podrá fijarse una cuota anual que deberán abonar los vecinos por la utilización de los lotes que se les adjudiquen, para compensar estrictamente los gastos que origine la custodia, conservación y administración de los bienes.

Siendo preciso señalar que la cuantía de los cánones debe demostrarse que corresponde con el montante de los desembolsos realizados por la Entidad Local, para proceder a su exacción.

Cuestión diferente se planteó en la **Q/1986/96** en donde el reclamante se quejaba del vallado de unos montes ubicados en Rebolledo de la Inera (Palencia), de utilidad pública, al obstaculizar el acceso a sus fincas.

Recabada información al Ayuntamiento de Pomar de Valdivia (Palencia), así como a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, se constata que en el monte Mata Rebolledo, así como en otras zonas de Palencia, han proliferado los cerramientos ganaderos, motivados por la situación social de esos pueblos, para permitir el control de la ganadería, sin la presencia del pastor. Cerramientos acometidos por la Junta de Castilla y León, a petición de la Entidad Local Menor, quedando garantizado el acceso a las fincas del reclamante.

Con fecha 6 de noviembre de 1997, dirigimos escrito al presentador de la queja, haciéndole saber el archivo de la misma, al no apreciar actuación irregular.

Efectivamente, el art. 38.b), del Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de Abril, atribuye a las entidades locales menores (como el caso presente) competencia en policía de caminos, montes, fuentes y ríos.

Correspondiendo a la Junta Vecinal, entre otras materias, la administración y conservación de bienes y derechos propios, y la regulación del aprovechamiento de bienes comunales (art. 41 del referido cuerpo legal). En consecuencia, y en conexión con lo dispuesto en los arts. 242 y 332 del Reglamento de Montes, el Pastoreo en los montes se realizará de forma que sea compatible con la conservación y mejora de los mismos, y de manera que permitan el mantenimiento del mayor número de cabezas de ganado.

Preceptos que se pusieron en conocimiento del reclamante.

Parcelas sobrantes

En el expediente **Q/2337/96** se hace alusión a la construcción de una vivienda unifamiliar en la localidad de Herreros (Soria) la cual, según manifestaciones del reclamante, "se edifica sobre parte de una vía pública".

Pues bien, de conformidad con el art. 7.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de 13 de junio de 1986, se conceptuarán parcelas sobrantes aquellas porciones de terreno propiedad de las Entidades Locales que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento no fueren susceptibles de uso adecuado, y, según el art. 7.3 del mismo texto legal, para declarar un terreno parcela sobrante se requerirá expediente de calificación jurídica en la forma que previene el art. siguiente y con la excepción que señala su número 3 (que ha de entenderse referida al número 4 donde se regulan las alteraciones automáticas nacidas de la aprobación de Planes y Proyectos).

Con ello queremos decir que si la parte de vía pública sobre la que se edifica la vivienda se ha declarado, como parece deducirse del expediente, parcela sobrante (expresamente o a través de la aprobación de Planes o Proyectos) según el art. 7.1 RB se clasificará como bien patrimonial y será enajenada por venta directa al propietario o propietarios colindantes o permutada con terrenos de los mismos (art. 115 del RB).

Sin embargo, y a juicio de esta Institución, la imperatividad que dimana del precepto no implica que el Ayuntamiento, en cualquier caso, haya de enajenar. Más bien debe entenderse que la imperatividad se predica del cómo y a quién. Es decir, si se adopta acuerdo de enajenar ha de utilizarse o la venta directa o la permuta y, desde luego, al propietario o propietarios colindantes.

Por esta Institución se se procedió al archivo de la queja presentada.

## **EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS MUNICIPALES**

Podría reiterarse aquí lo ya puesto de manifiesto en el informe de 1996 cuando afirmábamos que son muy numerosas las quejas sobre deficiencias en la prestación de servicios mínimos municipales, cuyo carácter obligatorio, a tenor de las determinaciones del art. 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, choca con la escasez de recursos económicos de los pequeños municipios y con la insuficiencia de los Planes de Obras con que las Diputaciones Provinciales y Comunidades Autónomas pretenden paliar este tipo de carencias.

Es preciso distinguir:

### Saneamiento y depuración

En el expediente **Q/12/97** se hace alusión a presuntas deficiencias del enlace o interconexión de la red de un edificio de Salamanca con la red general.

En el mismo se planteó esta Institución la posibilidad de que dicha circunstancia resultara imputable al Ayuntamiento de Salamanca en tanto en cuanto el correspondiente proyecto técnico, al que debió ajustarse la ejecución de la obra, debió ser hecho suyo por el servicio técnico municipal (requisito sin el cual no se hubiera procedido al otorgamiento de las correspondientes licencias de obra y ocupación).

Se consideró procedente efectuar Recordatorio de Deberes Legales al Ayuntamiento de Salamanca -de fecha 1 de septiembre de

1997- poniendo en el mismo de manifiesto la necesidad de proceder a la ejecución de las obras conducentes a evitar el reflujó de las aguas residuales del referido inmueble.

Se ha recibido comunicación remitida por el Ayuntamiento de Salamanca de la que se deduce que se ha decidido aceptar el Recordatorio formulado el pasado 1 de septiembre de 1997. En los siguientes términos: que se había aprobado mediante Resolución de la Alcaldía el Proyecto de Urbanización y que con la ejecución del mismo quedarán subsanados todos los problemas a que se refiere la queja.

En el expediente **Q/1368/97** se hace alusión al problema sanitario existente en las proximidades de la vivienda del reclamante sita en la localidad de Sedano, Burgos (existencia de un desagüe de la red municipal de saneamiento y estancamiento de residuos como consecuencia del desvío de parte del caudal del río).

Pues bien, en el escrito remitido por la Corporación Municipal se alude como solución definitiva a la ejecución de un proyecto de saneamiento y depuración cuyo importe, en 1992, ascendía a 64.498.446 pesetas. Ahora bien, lo cierto es que -según resultaba de los términos de este escrito- la ejecución del mismo podía demorarse en el tiempo al quedar supeditada su realización a la existencia de subvenciones procedentes de otras Administraciones Públicas.

Por esta razón consideró procedente esta Institución que la Corporación procediera a valorar posibles vías de solución del conflicto planteado y, entre otras, la prolongación del colector -los metros que resultaran necesarios hasta alcanzar el cauce del río- con el fin de que los vertidos pudieran ser arrastrados en todo momento por la corriente.

El Recordatorio se remitió con fecha 7 de febrero de 1997 y hasta el momento no se ha recibido respuesta por parte del Ayuntamiento.

### Abastecimiento domiciliario de agua potable

En el expediente **Q/625/97** se denuncian deficiencias en el suministro domiciliario de agua potable a los vecinos del Grupo General Yagüe de la localidad de Otero de las Dueñas (León). Las aludidas deficiencias tienen su origen, según manifestaciones del reclamante, en la insuficiente presión del agua procedente del pozo artesiano del que se abastece la urbanización.

Pues bien, con fecha 19 de julio de 1997 se remitió al Ayuntamiento de Carrocera el correspondiente Recordatorio de Deberes Legales. En el mismo concluía esta Institución que la prestación del servicio por parte del Ayuntamiento -con respeto a los principios de continuidad y regularidad- es un derecho que asiste a los vecinos teniendo dicha prestación la consideración de mínima, obligatoria e irrenunciable para la Corporación (la cual no puede hacer dejación del ejercicio de sus funciones). Por este motivo se instaba a la Corporación Municipal para que por la misma se adoptaran las medidas pertinentes para hacer efectivos los principios de continuidad y regularidad del suministro, igualdad de acceso por los usuarios y generalidad en la prestación.

El Ayuntamiento de Carrocera nos indica que "dentro del Plan del Habitat Minero 1997 de la Diputación Provincial se concedió a este Ayuntamiento una subvención para realizar la obra de instalación de tuberías de suministro de agua potable y con su realización se solucionará el conflicto planteado". Se procedió al archivo del expediente.

En el expediente **Q/995/96** se denuncia la negativa del Ayuntamiento de Palazuelos de Eresma -Segovia- a asumir la prestación del servicio de suministro de agua potable (por lo que respecta a la Urbanización privada Peñas del Erizo).

A la vista de lo expuesto, cabría plantearse si las urbanizaciones privadas están comprendidas dentro del ámbito de las competencias del municipio o de la gestión de sus intereses y, consecuentemente, si el servicio público de suministro de agua debe ser o no prestado por los municipios a los habitantes de urbanizaciones privadas enclavadas en el propio término municipal.

Lo cierto es que, cuando los planes o instrumentos de planeamiento tienen por objeto urbanizaciones de iniciativa privada, el ordenamiento jurídico incorpora a las exigencias generales otras de carácter específico tendentes a proteger el interés público (art. 46 Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio).

Pues bien, a la vista del referido precepto legal, parece que podría derivarse del mismo la consecuencia de que la instalación, gestión y conservación de los servicios propios y necesarios de la urbanización son funciones que incumben -única y exclusivamente- a los promotores y, ulteriormente, a los sucesivos adquirentes de parcelas, desvinculándose el Ayuntamiento respectivo de cualquier tipo de responsabilidad sobre el servicio de distribución de aguas.

Frente a ello, y con carácter general, parece evidente que las urbanizaciones privadas enclavadas en el término municipal forman parte del municipio, que sus moradores integran la población municipal y que, según dispone la propia ley, el Ayuntamiento está obligado a ejercer sus competencias en el término municipal.

Además, el art. 18.1 g) LBRL establece, entre los derechos de los vecinos, el de "exigir la prestación y, en su caso, el establecimiento del correspondiente servicio público en el supuesto de constituir una competencia municipal propia de carácter obligatorio" (y el abastecimiento domiciliario de agua potable es, por expresa disposición del art. 26.1 a) de la misma Ley, uno de tales servicios).

Así pues, podemos concluir que la prestación del servicio por parte del Ayuntamiento respectivo es un derecho que asiste a los vecinos que habitan en urbanizaciones privadas. Ahora bien, el derecho es, evidentemente, sobre la prestación del servicio, no con respecto a la construcción de la infraestructura precisa (ello viene específicamente regulado en la normativa urbanística). En este caso, el derecho ejercitable es el primero de los establecidos en el artículo 18.1.g) LBRL.

Transcurrido un plazo prudencial sin que el Ayuntamiento de Palazuelos de Eresma manifestara a esta Institución la aceptación del Recordatorio formulado o el rechazo motivado del mismo, se procedió al archivo del expediente de referencia.

En el expediente **Q/1372/96** se hace alusión a la denegación de la solicitud de "Licencia municipal para acometida de agua" cursada por el reclamante al Ayuntamiento de Soria (para abastecimiento de una nave sita en el Barrio Las Casas).

En este caso, y según nos ha informado la Corporación Municipal, la red de abastecimiento de agua potable a Trainsa y los Barrios de Pedrajas, Oteruelos y Toledillo "no se encuentra dimensionada en la actualidad para acometidas en su recorrido".

En el presente supuesto el núcleo de la cuestión consiste en determinar hasta qué punto el Ayuntamiento de Soria viene obligado a

suministrar agua con fines distintos a los de consumo doméstico cuando las características de las acometidas en cuanto a dimensiones, situación y previsible consumo pudieran no ser soportables por las redes de distribución causando, en consecuencia, graves perjuicios a los usuarios (imposibilidad del suministro en determinadas zonas).

Pues bien, y a juicio de esta Institución, la extensión del servicio a granjas e industrias fuera de la población ha de condicionarse a la regularidad -en cuanto a presión y caudal- del servicio de abastecimiento domiciliario de carácter prioritario pudiendo los usuarios, en otro caso, exigir la correspondiente responsabilidad a la Corporación.

En consecuencia, se procedió al archivo del citado expediente.

#### Infraestructura urbana viaria : Pavimentación de vías públicas

En el expediente **Q/433/97** se hace alusión a la situación de aislamiento que sufre XX, vecino de Palomares de Béjar (Béjar, Salamanca), minusválido físico necesitado de una silla de ruedas para desplazarse.

El Procurador del Común se personó en la referida localidad donde pudo comprobar in situ la existencia, a uno de los lados de su vivienda, de un muro que impide al reclamante la salida a la vía pública y, de otro, de un camino de tierra que, en época de lluvias, se convierte prácticamente en intransitable.

Por lo que respecta al muro denunciado, y según resulta de la documentación remitida, la Comisión de Gobierno de fecha 9 de junio de 1992 acordó conceder un plazo de 2 meses a XXX para que ajustara

las obras a la licencia concedida ya que, de conformidad con los informes técnicos obrantes en el expediente, se había elevado la rasante 1,20 metros por encima de la proyectada.

Ahora bien, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de fecha 16 de febrero de 1996 declara nulo dicho acuerdo como consecuencia de los propios términos en que aparece redactado el texto del art. 185 LS76 (vigente también en la actualidad después de la STTC de 20 de marzo de 1997) de conformidad con el cual, en el caso de obras terminadas sin ajustarse a las condiciones señaladas en la licencia, se requerirá al promotor de las obras para que solicite en el plazo de 2 meses la oportuna licencia (y no "para que ajuste las obras a la licencia concedida", tal y como resulta de los términos en que aparece redactado el acuerdo de 9 de junio de 1992).

Por otro lado, y respecto al camino de tierra a que hace referencia el reclamante en su escrito, nos indica el Ayuntamiento de Béjar que "se podrá pavimentar siempre y cuando los propietarios del mismo (corresponde a suelo calificado como SUP-2) se pongan de acuerdo en la pavimentación y el coste sea por su cuenta".

A la vista de lo expuesto, y dado que después de las gestiones realizadas continuaba el problema en los términos iniciales, esta Institución consideró conveniente dar traslado al Ayuntamiento de Béjar de Recordatorio de Deberes Legales.

Ha tenido entrada en esta Institución escrito remitido por la citada Corporación Municipal adjuntando copia del acuerdo de la Comisión de Gobierno en virtud del cual "se acordó requerir a XX, promotor de las obras de construcción de viviendas en Los Pozuelos, para que efectúe la pavimentación total de la calle".

### Recogida y eliminación de residuos sólidos

En el expediente **Q/1124/97** se hace alusión a la existencia de un vertedero sito en las proximidades de San Pedro Cansoles en el término municipal de Guardo (León).

Lo cierto es que, según resulta de la información remitida por la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, "se trata de un vertedero incontrolado en el cual se lleva a cabo una gestión muy deficiente de los residuos sólidos urbanos".

Pues bien, por un lado, debe de partirse de la imposibilidad de mantener la innecesariedad de autorización en los supuestos de gestión de servicios públicos realizados directamente por las Administraciones Públicas y, por otro, de que los depósitos o vertederos de residuos sólidos urbanos, de conformidad con el art. 5.2 de la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, tienen la consideración de actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa debiendo tramitarse las licencias necesarias para su instalación de acuerdo con lo previsto en las normas que regulan dichas actividades y con lo establecido en la citada Ley.

Ello implica que -a tenor de lo establecido en el número 4 del art. 5- deba ser declarado clandestino e inmediatamente clausurado todo depósito o vertedero que no haya sido previamente autorizado.

Por otro lado, el art. 26 de la Ley de Actividades Clasificadas establece que cuando el Alcalde tenga conocimiento de que una actividad clasificada funciona sin licencia de actividad o apertura, si la actividad pudiera autorizarse, se requerirá al titular de la misma para que regularice su situación en la forma y plazos que se determinen, pudiendo clausurarse si el interés público así lo aconsejara, o proceder a su clausura si no puede autorizarse por incumplimiento de la normativa vigente.

En virtud de lo expuesto, esta Institución formuló al Ayuntamiento de Guardo el siguiente Recordatorio de Deberes Legales:

"Que por parte de ese Ayuntamiento se proceda a:

1.-Regularizar la mencionada actividad (si efectivamente la misma no lo estuviere).

2.-Adoptar las medidas correctoras que resulten precisas para que pueda garantizarse un funcionamiento mínimamente correcto de dicho vertedero (a la espera de la resolución del expediente de legalización o de su próximo traslado a otro lugar)".

En el expediente **Q/1176/97** se hace alusión a un depósito de escombros formado como consecuencia de una construcción realizada en la C/ XXX, Sariegos (León).

Pues bien, de conformidad con el art. 2 de la Ley de desechos y residuos sólidos urbanos de 19 de noviembre de 1975 solamente quedan dentro del ámbito de aplicación de esta Ley los desechos y residuos sólidos producidos como consecuencia de las siguientes actividades y situaciones: F) de construcción y obras menores de reparación domiciliaria.

Ello quiere decir que los responsables de escombros o desechos procedentes de obras de construcción y remodelación de edificios, o de obras realizadas en el interior de los mismos, deben proceder por sus propios medios a su transporte hasta el vertedero municipal o lugar habilitado a este fin y que el Ayuntamiento debe, en consecuencia, requerir al propietario de los mismos para el cumplimiento de esta

obligación proceder a efectuarlo a costa del obligado (caso de que por el mismo no se dé cumplimiento al citado requerimiento).

Por todo ello, se estimó conveniente formular al Ayuntamiento de Sariegos el siguiente Recordatorio de Deberes Legales:

"1.-Que por parte del Ayuntamiento se proceda a requerir al productor de los referidos escombros para que efectúe el transporte de los mismos hasta el vertedero municipal o lugar habilitado para ello.

2.-Que el Ayuntamiento proceda a efectuar el mismo, a costa del obligado, si éste incumpliera la citada obligación.

3.-En su caso, que se contemplen en una Ordenanza sobre limpieza de las vías públicas y recogida de residuos sólidos urbanos (o denominación equivalente) las citadas previsiones."

El Recordatorio formulado fue aceptado mediante escrito del Ayuntamiento de Sariegos

En el expediente **Q/1566/97** aludía el reclamante a la existencia de determinadas zonas en el término municipal de Peñausende (Zamora) en las que se han ido depositando envases de cristal, plástico, hojalata.

Pues bien, de conformidad con el párrafo 2º del art. 3 de la Ley 42/1975 los productores o poseedores de residuos sólidos urbanos deberán ponerlos, en las condiciones que determinen las Ordenanzas municipales, a disposición del Ayuntamiento respectivo.

Por otro lado, el art. 12.3 de dicha Ley establece que el Ayuntamiento que dentro de su término municipal comprobara la existencia de residuos abandonados indebidamente exigirá del

responsable, o llevará a cabo a cargo de éste, los trabajos de eliminación de dichos residuos, sin perjuicio de la sanción que proceda.

Y el art. 12, apartados 1 y 2, establece que las infracciones a lo establecido en esta Ley serán sancionadas cuando los productores de desechos y residuos sólidos urbanos se nieguen, sin causa que lo justifique, a ponerlos a disposición de los Ayuntamientos o cuando se constituyan depósitos o vertederos clandestinos.

Por todo ello, esta Institución remitió al Excmo. Ayuntamiento de Peñausende el siguiente Recordatorio de Deberes Legales:

"1.-Que se proceda a inspeccionar las zonas denunciadas a fin de comprobar la veracidad de los hechos manifestados por el reclamante.

2.-En el supuesto de que se compruebe la veracidad de las referidas afirmaciones, que se proceda a exigir al responsable, o que se lleven a cabo a cargo del mismo, los trabajos de eliminación de dichos residuos. Todo ello sin perjuicio de la sanción que proceda."

Con fecha 16 de diciembre de 1997 ha tenido entrada en esta Institución escrito remitido por el citado Ayuntamiento en virtud del cual se pone en nuestro conocimiento que con fecha 10 de diciembre de 1997, a través de personal autorizado, se ha procedido a inspeccionar las citadas zonas comprobándose que, en ese momento, "dichas zonas están limpias de residuos".

Ello no obstante, la problemática que plantea la recogida y eliminación de residuos sólidos es objeto de análisis en otra parte de este informe a la que nos remitimos.

### Cementerios

### *Cementerio judío*

En el expediente **Q/1666/97** el reclamante solicita asesoramiento respecto a la posibilidad de materializar su deseo de que el Ayuntamiento de Tordesillas (Valladolid) "tenga a bien de disponer de un terreno para poder ubicar un cementerio judío".

Pues bien, respecto del tema aludido, se ha dado traslado al reclamante de las siguientes consideraciones:

1.-De conformidad con el art. 2 de la Ley Orgánica 7/1980, de 5 de julio, la libertad religiosa y de culto garantizada por la Constitución comprende, entre otros, el derecho de toda persona a recibir sepultura digna sin discriminación por motivos religiosos.

2.-El art. 2.6 del Acuerdo de Cooperación del Estado con la Federación de Comunidades Israelitas de España (FCI) de 28 de abril de 1992 (aprobado por Ley de 10 de noviembre de este mismo año) reconoce a las mismas tanto el derecho a la concesión de parcelas reservadas para los enterramientos judíos en los cementerios municipales como el derecho de poseer cementerios judíos privados.

3.- La Ley de 3 de noviembre de 1978 y, concretamente, el art. 2 establece que los ritos funerarios se practicarán sobre cada sepultura de conformidad con lo dispuesto por el difunto o con lo que la familia determine (El Acuerdo de Cooperación también se refiere a esta cuestión y alude a que se adoptarán las medidas oportunas para la observancia de las reglas tradicionales judías relativas a inhumaciones, sepulturas y ritos funerarios que se realizarán con intervención de la Comunidad judía local).

4.-El referido art. 2 de la Ley de 3 de noviembre de 1978 continúa señalando que podrán celebrarse actos de culto en las capillas

o lugares destinados al efecto en dichos cementerios y que en los cementerios municipales se autorizará, a quienes lo soliciten, el establecimiento de dichas capillas o lugares de culto.

Pues bien, a la vista de lo expuesto parece ser que, en cuanto a las capillas y lugares de culto, distingue la ley entre los ya construidos con anterioridad a ella donde "podrán celebrarse actos de culto," y los que se edifiquen en el futuro cuyo levantamiento "se autorizará a quienes lo soliciten".

Por lo tanto, y a juicio de esta Institución, parece que se protege el privilegio católico con respecto a las capillas ya edificadas (raro es el cementerio municipal que no dispone de estos lugares de culto construidos a expensas del Ayuntamiento) resultando difícil de concebir que tales lugares (servidos por capellanes remunerados) vayan a tener en lo sucesivo una utilización plural. Ello lo corrobora la autorización para el establecimiento de capillas y lugares de culto ya que, si prácticamente todos los cementerios cuentan con capilla, ninguna razón parece existir para construir capillas y lugares de culto si no es para cultos no católicos.

Ello implica, pues, que la referida ley está contemplando la construcción de pequeños edificios en los cementerios para uso de las diversas confesiones religiosas desapareciendo así el monopolio de la Iglesia Católica.

#### *Cierre de cementerio*

En el expediente **Q/36/97** se hace alusión al Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Benavides (León) de fecha 2 de febrero de 1996 en virtud del cual se acuerda dejar sin efecto el Decreto de 19 de noviembre de 1993 que prohibía la apertura de nuevas sepulturas en

el cementerio viejo de Quintanilla del Monte para los enterramientos en tierra.

Según resulta de la información remitida por el Ayuntamiento de Benavides la justificación del Decreto de 2 de febrero de 1996, autorizando inhumaciones en el cementerio viejo, reside en que en los meses de diciembre de 1995 y enero de 1996 se produjeron dos enterramientos en el cementerio nuevo "siendo necesario sacar el agua con motores" y un enterramiento en el cementerio viejo "dadas las circunstancias de encharcamiento en el cementerio nuevo", incumpléndose, en este último caso, el Decreto de 19 de noviembre de 1993.

Ahora bien, esta Institución ha tenido conocimiento de que las referidas circunstancias pudieron haber obedecido a las condiciones climatológicas existentes durante el pasado invierno, por lo demás comunes a otros cementerios, y que las mismas han desaparecido en la actualidad. A esto último parece haber contribuido la llegada del periodo estival así como la realización de obras de saneamiento ejecutadas por la Junta Vecinal de Quintanilla del Monte en el referido cementerio.

Pues bien, de conformidad con el art. 57 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria podrán suspenderse los enterramientos, por razones sanitarias o de agotamiento transitorio o definitivo de la capacidad del cementerio, previa resolución o autorización de la autoridad sanitaria provincial (o autonómica, en caso de existir transferencia de competencias).

Sin embargo, la referida normativa no ha sido correctamente aplicada en este caso en tanto en cuanto de forma unilateral se dicta Decreto -de 19 de noviembre de 1993- por parte de la Alcaldía del Ayuntamiento de Benavides resolviendo "no abrir más sepulturas en el

cementerio viejo para enterramientos en tierra" lo que, sí es cierto, se comunica al Servicio Territorial de Sanidad y Bienestar Social con fecha 24 de noviembre de 1994.

Debe de partirse de que la facultad municipal de decidir la suspensión de inhumaciones (y la simultánea puesta en servicio del nuevo cementerio que venga a sustituir al primitivo) no puede configurarse como una actividad rigurosamente reglada sino como una potestad que opera sobre conceptos jurídicos indeterminados como son el deterioro y mal estado de conservación del cementerio, el agotamiento actual o próximo de su capacidad de recibir enterramientos, la concurrencia de razones urbanísticas que aconsejen su desplazamiento u otras similares.

Desde luego, y a la vista de los antecedentes de que disponemos, podría valorarse que el mantenimiento en servicio del cementerio viejo de Quintanilla del Monte puede suponer, como mínimo, dejar latente una situación que se hará fatalmente necesario resolver en tiempo cercano mientras que su cierre y sustitución por el de nueva construcción asegura el servicio municipal en forma permanente y de manera adecuada al interés público de la población.

Máxime cuando la clausura no requiere un agotamiento total de la capacidad del cementerio sino tan sólo un nivel elevado de saturación que aconseje, en conjunción con razones de otro orden a que se ha hecho referencia anteriormente, prevenir con la antelación suficiente un servicio de enterramientos que responda de manera satisfactoria a necesidades temporalmente cercanas de la población.

En virtud de lo expuesto, y a fin de dar cumplimiento al deber que al Municipio impone el art. 47 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de tener un cementerio de características adecuadas a su densidad de población, se remitió al Ayuntamiento de Benavides

Recordatorio de Deberes Legales de fecha 31 de julio de 1997 en los siguientes términos:

"Que por parte de ese Ayuntamiento se realicen las siguientes actuaciones:

1.- Examinar las circunstancias o hechos determinantes que concurren en el cementerio de Quintanilla del Monte (la antigüedad, el estado de avanzado deterioro, la saturación de restos cadavéricos que, a la vista de los antecedentes obrantes en esta Institución, podría calificarse de incuestionable, si se halla enclavado en suelo urbano en condiciones que impidan su ampliación, si puede constituir un obstáculo perjudicial al desarrollo urbanístico del pueblo...)

2.- Proceder a realizar la correspondiente solicitud al Servicio Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 57 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria ["por razones sanitarias o de agotamiento transitorio o definitivo de la capacidad del cementerio, previa resolución o autorización de la autoridad sanitaria provincial (o autonómica, en caso de existir transferencia de competencias), podrán suspenderse los enterramientos"] si las referidas circunstancias acreditan que existen razones objetivas que justifican la oportunidad del cierre y que éste es congruente con el interés público.

La referida solicitud podría limitarse, a fin de evitar una privación futura de los derechos de enterramiento de los titulares de panteones, a una suspensión de los enterramientos en tierra permitiendo las inhumaciones en los panteones construidos en el cementerio viejo hasta su completo agotamiento.

3.- Adoptar la decisión municipal correspondiente una vez obtenida la referida autorización".

### *Referéndum local sobre cierre de cementerio*

Con fecha 26 de noviembre de 1997 ha tenido entrada en esta Institución escrito remitido por el Ayuntamiento de Benavides relativo al expediente **Q/36/97**. En el mismo se pone en conocimiento de esta Institución "que es intención de este Ayuntamiento el organizar una consulta popular en la que la población manifieste su opinión con respecto al cierre de uno u otro cementerio (viejo y nuevo), opinión que será acatada y ejecutada por el Ayuntamiento, ello con base en el art. 71 de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases del Régimen local".

Efectivamente, establece el art. 71 de la Ley de Bases del Régimen Local que, de conformidad con la Legislación del Estado y de la Comunidad Autónoma cuando ésta tenga competencia estatutariamente atribuida para ello, los Alcaldes, previo acuerdo por mayoría absoluta del Pleno y autorización del Gobierno de la Nación, podrán someter a consulta popular aquellos asuntos de la competencia propia municipal y de carácter local que sean de especial relevancia para los intereses de los vecinos con excepción de los relativos a la Hacienda Local.

Pues bien, se ha planteado esta Institución -a la vista de los hechos expuestos y según conversaciones mantenidas por el reclamante con personal de esta Institución- la cuestión relativa a si podría el Alcalde de Benavides "consultar" en el ámbito de la Entidad Local Menor de Quintanilla del Monte.

Para ello debemos partir de lo dispuesto en el art. 71 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y concretar, a la vista del mismo, por un lado, qué se entiende por asuntos de la competencia propia municipal y, por otro lado, por asuntos de carácter local.

Respecto a los primeros, debe indicarse que el referido precepto legal está condicionando la consulta popular en el sentido de que la misma solamente podrá versar sobre asuntos de la competencia propia municipal prohibiendo, en consecuencia, invadir las competencias correspondientes a los Entes Públicos no municipales (y, entre ellos, a las Entidades Locales Menores).

Respecto a los segundos, es claro que, si bien el término municipal es el límite geográfico máximo de la consulta, ello no es obstáculo para que los Ayuntamientos puedan convocar referéndum respecto a delimitaciones geográficas de ámbito inferior al municipio que no estén dotadas de personalidad jurídica pública (pensemos en núcleos tradicionales como barrios, etc).

Ahora bien, respecto de las delimitaciones territoriales que efectivamente estén dotadas de personalidad jurídica pública, como sucede con las Entidades Locales de ámbito inferior al Municipio, podría sostenerse que los Alcaldes solamente deberían "consultar" en dicho ámbito sobre asuntos sometidos a ratificación, tutela o control del propio Ayuntamiento o cuando así lo propongan los órganos decisorios de aquellas Entidades Locales (Juntas Vecinales o Concejos Abiertos).

Con ello queremos decir que si la consulta popular versa sobre un asunto de la competencia propia municipal (que no invade, en consecuencia, las competencias de la Entidad Local Menor de Quintanilla del Monte -porque el mismo esté sometido a la tutela o control del Ayuntamiento- ni de la Comunidad Autónoma de Castilla y León) el Alcalde podría consultar en el ámbito de la entidad aunque no existiera propuesta de los órganos decisorios de ésta (en este caso, de la Junta Vecinal de Quintanilla del Monte). Todo ello se puso en conocimiento del reclamante.

### *Cesión de cementerio*

En el expediente **Q/100/97** la Junta Vecinal de Crémenes (León) reivindica "como bien del pueblo" el cementerio de la localidad pese a estar el mismo inscrito en el Registro de la Propiedad a favor de la Parroquia de San Pedro.

A la vista de lo expuesto, esta Institución ha sugerido a la Entidad Local Menor de Crémenes iniciar conversaciones con el Obispado (teniendo en cuenta que existen precedentes de Juntas Vecinales que han conseguido del mismo la donación de los correspondientes cementerios).

Ahora bien, y para el supuesto de que resulte factible la referida donación, debe tenerse en cuenta, y así se ha comunicado al reclamante, lo siguiente:

1.-El art. 12 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, establece la regla de que toda adquisición de bienes a título gratuito no está sujeta a restricción alguna.

2.-Si la adquisición llevare aneja alguna condición o modalidad onerosa es preciso acreditar, para estar en presencia de una donación, que el valor del gravamen impuesto no excede del valor de lo que se adquiere. Y no cabe duda de que la adquisición del cementerio lleva implícita la de los derechos y cargas que graven el mismo (ya que han de respetarse las enajenaciones a perpetuidad hechas en su día por su legítimo titular).

3.-Para la enajenación de bienes de la Iglesia Católica el Código de Derecho Canónico exige la preceptiva autorización de la Autoridad Eclesiástica y, en concreto, cuando menos, la del Ordinario

del lugar -que suele ser el Obispo-. Sin ella ni el notario otorgará la escritura de donación ni el registrador procederá a su inscripción.

Se procedió al archivo de dicho expediente.

### Acceso a los núcleos de población

En el expediente **Q/547/97** se hace alusión al derrumbamiento de parte de un muro de contención a causa de las lluvias en la carretera de Tartalés del Monte a Hoz de Valdivielso, Valle de Valdivielso (Burgos) cuya reconstrucción, según manifestaciones del reclamante, "vendría a costar entre veinte y treinta millones de pesetas".

Pues bien, en el escrito remitido por el Ayuntamiento del Valle de Valdivielso se indica a esta Institución que "este Ayuntamiento no tiene ningún inconveniente en que la Junta Vecinal de Tartalés del Monte lo realice, no pudiendo en ningún momento este Ayuntamiento hacerse cargo de dichos gastos".

Pues bien, de conformidad con el art. 38 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local las Entidades Locales de ámbito territorial inferior al municipal tendrán las siguientes competencias: d) La mera administración y conservación de su patrimonio, incluido el forestal, y la regulación del aprovechamiento de sus bienes comunales.

Por otro lado, el art. 1.1 del Reglamento de Bienes considera que el patrimonio de las Entidades Locales está constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que les pertenezcan y el art. 2 del mismo texto legal clasifica los bienes en bienes de dominio público (de uso o servicio público) y bienes patrimoniales.

Por lo tanto, se entiende, a juicio de esta Institución, que de conformidad con el apartado d) del art. 38 del TR aprobado por Real Decreto-Legislativo 781/1986, de 18 de abril, las Entidades Locales de ámbito territorial inferior al municipal tienen las competencias de administración y conservación de su patrimonio concepto éste en el que, como se ha señalado, deben incluirse tanto los bienes de dominio público como patrimoniales y, por lo tanto, la citada carretera en cuanto bien de dominio público (concretamente de uso público). En este mismo sentido se pronuncia el art. 41.1 del referido texto normativo cuando afirma que la Junta o Asamblea Vecinal tendrá las siguientes atribuciones: c) la administración y conservación de bienes y derechos propios de la entidad.

A mayor abundamiento, el art. 38 e) del TR atribuye a las citadas entidades la competencia de ejecución de obras y la prestación de servicios comprendidos en la competencia municipal y de exclusivo interés de la entidad.

Ahora bien, en este caso entendemos que las citadas obras desbordan el concepto "conservación" sobrepasando también el exclusivo interés de la entidad local (ya que la citada carretera enlaza los núcleos de población de Tartalés del Monte y Hoz de Valdivielso).

Pues bien, debe entenderse que si el menoscabo se produce en el tiempo por el natural uso del bien las obras necesarias para su enmienda tendrían el carácter de conservación. Otra cosa es, como sucede en este caso, que el referido menoscabo se produzca por causas fortuitas o accidentales -que incluso pueden llegar a afectar a la estructura resistente- en cuyo caso las obras, utilizando la terminología de la Legislación de Contratos del Estado, encajarían en el concepto de obras de reparación (excediendo, por tanto, de las de mera conservación o mantenimiento).

Todo ello sin perjuicio de las competencias municipales que el municipio ejercerá en todo caso de conformidad con el art. 25.2 LBRL a) Seguridad en lugares públicos y c) Protección Civil.

Además, de conformidad con el art. 26.1 a) LBRL los municipios -por sí o asociados- deberán prestar, en todo caso, los servicios de acceso a los núcleos de población, y el art. 18.1g) LBRL establece como derecho de los vecinos el de exigir la prestación y, en su caso, el establecimiento del correspondiente servicio público en el supuesto de constituir una competencia municipal propia de carácter obligatorio.

En virtud de lo expuesto, se estimó conveniente -con fecha 17 de julio de 1997- remitir al Ayuntamiento del Valle de Valdivielso el correspondiente Recordatorio de Deberes Legales. En el mismo se instaba a la Corporación Municipal a adoptar las medidas pertinentes apoyando económicamente las actuaciones que resultase preciso realizar o acogiendo, en su caso, al sistema de ayudas financieras para las inversiones precisas a este fin.

Pues bien, mediante escrito de fecha 26 de noviembre de 1997 el Ayuntamiento del Valle de Valdivielso pone en nuestro conocimiento que "el coste de la obra asciende a nueve millones de pesetas los cuales se distribuyen con la siguiente financiación:

- 1.-Junta de Castilla y León: 3.000.000
- 2.-Diputación Provincial: 4.000.000
- 3.-Junta Vecinal: 2.000.000"

## **EXPROPIACION FORZOSA**

El estudio de las quejas referidas a este apartado pone de manifiesto la usual práctica administrativa de incumplir los plazos legalmente previstos para la realización de determinados trámites procedimentales, lo que da lugar a una demora excesiva en la fijación y pago de los justiprecios expropiatorios e igualmente, en el cobro de los intereses devengados por la demora en el abono de las cantidades justipreciadas.

El justiprecio puede determinarse por mutuo acuerdo inicial entre el beneficiario y el particular a quien se refiera la expropiación, en cuyo caso, una vez convenidos los términos de la adquisición amistosa, se da por concluido el expediente iniciado. Si no es posible llegar a tal acuerdo en el plazo de quince días, se seguirá el procedimiento establecido en los arts. 29 y 30 de la Ley de Expropiación Forzosa para determinar el justo precio, el cual se tramitará como pieza separada, abriéndose un expediente a cada uno de los expropiados o bienes expropiables.

Si bien es cierto que el alto volumen de obras públicas que se llevan a cabo dificulta enormemente que se observen con todo rigor por las administraciones expropiantes los plazos establecidos legalmente para la fijación del justiprecio, dado el gran número de expedientes expropiatorios que se inician, ello no puede, sin embargo, justificar los excesivos retrasos que de forma generalizada se producen en la tramitación de tales expedientes.

La situación descrita fue puesta de manifiesto por XX, expediente número **Q/1133/97**, denunciando que han transcurrido casi seis años desde la ocupación de una finca de su propiedad, sita en término municipal de Candeleda (Ávila), como consecuencia del expediente de expropiación forzosa declarado de urgencia, y que a pesar de los numerosos escritos que ha dirigido, tanto al Servicio

Territorial de Fomento de Ávila, como al Excmo. Consejero de Fomento, en demanda para conocer si se ha iniciado el expediente individual de justiprecio, fecha de iniciación del mismo, fase administrativa de tramitación en la que se encuentra y previsiones sobre la conclusión del mismo, la única respuesta obtenida ha sido el silencio más absoluto, colocándole en una situación de total indefensión.

Admitida la queja a trámite por reunir los requisitos legales establecidos, seguidamente procedimos a solicitar los informes necesarios para el esclarecimiento de los hechos denunciados.

Recibido el informe solicitado, la descripción de lo acontecido por el compareciente coincide por completo con la realizada por la Consejería de Fomento en su escrito de fecha 8 de octubre de 1997.

Del estudio del expediente cabe concluir que el único trámite que se ha llevado a efecto en este expediente de expropiación forzosa ha sido el levantamiento del Acta Previa a la Ocupación producida con fecha 28 de junio de 1991, es decir, la Administración no ha continuado con los trámites previstos en los art. 24 y ss. de la Ley de Expropiación Forzosa.

La determinación del justo precio puede tener lugar por mutuo acuerdo, o, en caso de que éste no se alcance, por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa. Tal y como ha reconocido esa Consejería, en el fundamento III de su escrito, no se ha requerido al particular para que presentara su Hoja de Aprecio, cuando ésta tenía que haberse realizado ya en la primera ocasión en que no se alcanzó por mutuo acuerdo la fijación de justo precio de la finca expropiada.

En consecuencia la Administración en este caso ha permanecido totalmente inactiva, al no haber impulsado el expediente expropiatorio como es su obligación y, lo que es más grave, ha

guardado silencio ante los múltiples escritos que el expropiado ha dirigido al Servicio Territorial de Ávila, y a la Consejería de Fomento, el último de fecha 24 de octubre de 1996.

Siguiendo con el análisis del expediente, desde el 14 de abril de 1993 no se ha producido ninguna actuación administrativa para impulsar de oficio el procedimiento de expropiación a que nos venimos refiriendo. Ha sido cuando esta Institución solicita información acerca del mismo, cuando, al parecer, se piensa reanudar los trámites iniciados en el año 1991, constando en el inciso final de su informe que por la Dirección General se darán las instrucciones oportunas al Servicio Territorial de Fomento en Ávila al objeto de que, sin más demora y a la mayor brevedad posible, requiera al propietario para que, en el plazo de veinte días, a contar desde el siguiente al de la notificación, presente hoja de aprecio en la que se concrete el valor en que estime el objeto que se expropia, pudiendo aducir cuantas alegaciones estime pertinentes. Siguiendo posteriormente el resto de trámites que prevé la Ley de Expropiación Forzosa hasta que, en su caso, el Jurado Provincial de Expropiación resuelva la discrepancia entre el propietario y la Administración en relación con el justiprecio.

A la vista de lo expuesto, no cabe sino manifestar que la situación descrita evidencia la infracción de diversos preceptos que esta Institución no puede pasar por alto.

En primer lugar, una quiebra total del principio de eficacia proclamado en el art. 103 de nuestra Constitución, puesto que la Administración está obligada a dictar resolución expresa sobre cuantas solicitudes se formulen por los interesados (art. 42 LRJ-PAC), sin olvidar que la institución del silencio administrativo es una garantía encaminada a evitar que los derechos de los particulares se vacíen de contenido cuando la Administración no atienda eficazmente y con la

celeridad debida las funciones para las que se ha organizado, pero nunca una excusa que venga a justificar su inactividad o su actividad tardía.

Por otra parte hemos de recordar que el art. 33.3 de la Constitución dispone que nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

Como conclusión y al amparo de la Ley 2/1994, de 9 de marzo, reguladora del Procurador del Común de Castilla y León, esta Institución consideró preciso efectuar Recomendación formal consistente en que por la Consejería de Fomento se adopten con celeridad las medidas conducentes al impulso del expediente de determinación de justiprecio del bien expropiado a XX, y, así mismo formular Recordatorio de Deberes Legales que se contrae a la obligación de estricta observancia de los arts. 41 y 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre LRJ-PAC.

Otra serie de quejas presentadas hacen referencia a la falta o excesiva tardanza en recibir el pago del justiprecio y los intereses devengados por la demora en el pago del mismo, cuyo cómputo se inicia a partir de los seis meses desde la definitiva fijación del justiprecio y hasta el momento en el que éste se produce. Si bien la ley no establece un plazo determinado respecto a la tramitación de los expedientes, se ha de señalar que los procedimientos se prolongan excesivamente, a veces durante años, circunstancia que se ha podido comprobar con ocasión del expediente **Q/1337/97**, que versa sobre el retraso en el pago del justiprecio y de los intereses de demora correspondientes a la expropiación de la finca de propiedad del compareciente, sita en Hospital de Orbigo (León).

Aunque la Administración responsable de la tardanza en el pago del justiprecio al afectado pertenecía a la Administración Central, de conformidad con el Acuerdo de Cooperación y Coordinación entre el Defensor del Pueblo y el Procurador del Común de Castilla y León, se acordó admitir la misma a trámite y solicitar el oportuno informe a la Dirección General de Carreteras del Estado, Demarcación de Castilla y León Occidental.

Con fecha 16 de septiembre la citada Dirección General nos informa que, en efecto, con fecha 11 de noviembre de 1996, había sido enviado el expediente de Justiprecio por un importe de 3.675.000.-pts a la Subdirección General de Programas y Presupuestos del Ministerio de Fomento, para aprobación y habilitación de crédito, del titular XX; que con la misma fecha remitían al Departamento Ministerial copia del escrito de esta Institución para que informaran sobre el estado de la cuestión planteada en el mismo.

Hasta la fecha de redactar el presente informe, no tenemos conocimiento de que se haya producido el pago del justiprecio y de los intereses correspondientes al presentador de la queja.

En el expediente **Q/1527/97** se hace alusión a la expropiación de una vivienda para la construcción de la Ronda Interior Sur de Valladolid.

Según resulta del escrito remitido por el Ayuntamiento de Valladolid, "no se tiene en cuenta por la Concejalía de Urbanismo, ni por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid S.L (VIVA), el levante ilegal de una planta en la vivienda del reclamante a la efectividad del procedimiento expropiatorio."

Lo cierto es que, según resulta de la documentación que obra en esta Institución, "el levante ilegal de una planta" carece de la necesaria

cobertura jurídica siendo preciso analizar qué efectos haya podido tener el transcurso del tiempo.

Pues bien, siendo "el levante ilegal de una planta" un acto de edificación, es evidente que la potestad de la Administración municipal para adoptar las medidas precisas a fin de restaurar el orden jurídico infringido y la realidad física alterada como consecuencia de una actuación ilegal de tal naturaleza está sujeta al plazo de caducidad -4 años- establecido en el art. 249.1 LS92 y en el art. 185.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (tras la STTC 61/1997).

Otra cosa son los efectos que se derivan del transcurso del mismo, los cuales no han sido unánimemente valorados.

En algunos casos se ha entendido que, transcurrido el referido plazo, las obras quedan legalizadas. Sin embargo, la más reciente doctrina jurisprudencial ha optado por una vía intermedia. Una obra ilegal no podrá verse afectada por la acción protectora una vez transcurrido el plazo para ser válidamente ejercida (no se podrá demoler ni se podrá obligar a solicitar la licencia), pero el transcurso de dicho plazo no opera la legalización de las obras ilegales (se podría hablar de una situación análoga a la de "fuera de ordenación").

Todo ello sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan conforme al régimen del capítulo II del Título VII (LS92) y al del capítulo II del Título VII de la Ley del Suelo de 1976.

Ello quiere decir que la inexistencia de licencia municipal para la construcción de una segunda planta en la vivienda expropiada sita en Paseo de Zorrilla debió ser objeto de los correspondientes expedientes de protección de la legalidad urbanística y sancionadores, siendo lo procedente indemnizar "por el valor real de lo existente en el momento de la expropiación" si los referidos expedientes no se han tramitado y

resuelto. En otras palabras, y a juicio de esta Institución, no pueden alegarse determinadas irregularidades administrativas, como la falta de licencia para la construcción, las cuales podrían haber sido objeto de los correspondientes expedientes administrativos y, en su caso, de las sanciones oportunas.

Pues bien, con posterioridad ha tenido entrada en esta Institución escrito remitido por el Ayuntamiento de Valladolid de fecha 9 de diciembre de 1997 rechazando el recordatorio efectuado (21 de octubre) e indicando textualmente que "si las obras fueron terminadas en el año 1988 o 1989 podría haberse solicitado la legalización de las mismas una vez transcurrido el plazo de 4 años que señala la Ley, cosa que no se solicitó por XX".

Sin embargo, lo cierto es que, según se ha indicado, "una vez transcurrido el plazo de 4 años" las obras ya quedan legalizadas (o en situación de fuera de ordenación si son obras ilegales). El problema se plantea antes del transcurso de dicho plazo durante el cual -o al menos no le consta lo contrario a esta Institución- el Ayuntamiento ni ha otorgado al infractor un plazo para solicitar la correspondiente licencia ni le ha ordenado demoler. Todo ello de conformidad con el art. 249 LS92: "si hubiere concluido una edificación sin licencia el Ayuntamiento, dentro del plazo de 4 años a contar desde la total terminación de las obras adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos a que se refiere el art. 249.1 LS92 apartados a) y b)" y 185 de la LS76: "se requerirá al promotor de las obras para que solicite en el plazo de 2 meses la oportuna licencia y, si el interesado no solicita la licencia en el plazo de 2 meses o si la licencia fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del plan, se acordará la demolición de las obras".

En consecuencia, se procedió al archivo de la queja presentada informando simultáneamente al reclamante (a su instancia) sobre la posibilidad de solicitar y obtener la designación de un Abogado de oficio.

**Q/660/97.** Expediente de expropiación de terrenos para obras de urbanización en la ciudad de Burgos.

Según manifestaciones del reclamante, el Ayuntamiento expropió solamente el edificio y una parte del solar sobre el que se asentaba (55 m<sup>2</sup>) pero no la totalidad del mismo. Sin embargo, continúa el reclamante indicando que en el año 1986 la Corporación Municipal procedió a inscribir en el Registro de la Propiedad la totalidad del referido solar mediante certificado expedido por el Secretario de la Corporación.

Pues bien, es claro que, de conformidad con el art. 206 de la Ley Hipotecaria, el Municipio, cuando carezca de título escrito de dominio, podrá inscribir el de los bienes inmuebles que le pertenezcan mediante la oportuna certificación librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los mismos. Por su parte, el art. 303 del Reglamento Hipotecario establece también la necesidad de que no exista título inscribible para obtener la inscripción con arreglo al art. 206 de la LH.

En el caso debatido, y según resulta de la documentación aportada al expediente, no puede invocarse la falta de título escrito de dominio ya que los bienes en cuestión fueron adquiridos por expropiación forzosa (en todo caso, 55 m<sup>2</sup> del solar sobre el que parcialmente se asentaba el edificio) y, en consecuencia, ha de ser este título expropiatorio el que posibilite la inscripción en favor del Ayuntamiento.

Es decir, el certificado que expida el Secretario tiene carácter excepcional aplicable cuando se carezca de título inscribible de dominio -circunstancia que ha de quedar acreditada en el procedimiento- o, lo que es lo mismo, el referido procedimiento es subsidiario (no debiendo recurrirse a él cuando exista título inscribible).

En otro orden de cosas, lo cierto es que tanto la Ley de Expropiación Forzosa como su Reglamento indican en los Capítulos I, II, III y IV del Título II los cuatro períodos en que se divide el procedimiento expropiatorio, los cuales tratan de conciliar dos principios: la eficacia y la oportunidad de la medida y el adecuado sistema de garantías del administrado.

En concreto, resulta preciso distinguir dos fases perfectamente separadas y definidas por la Ley: una fase previa o preparatoria que está constituida por la declaración de utilidad pública o de interés social del fin al que haya de afectarse el objeto expropiado y una fase constitutiva en la que la Administración resuelve la necesidad concreta de ocupar bienes determinados indispensables para la finalidad de la expropiación.

La declaración de la necesidad de ocupación se produce tras una serie de trámites que regulan los arts. 15 a 23 de la Ley y 15 a 24 del Reglamento. Ello no obstante, cuando el proyecto de obras y servicios comprenda la descripción material de los bienes o derechos necesarios, la necesidad de ocupación se entenderá implícita en la aprobación del mismo.

Pues bien, según resulta de la documentación remitida por el Ayuntamiento de Valladolid, en virtud de Providencia de Secretaría General, "se pasa el expediente al Arquitecto Municipal a fin de que se revisen las valoraciones dado que se ha estimado como superficie de

solar expropiable 166,70 m<sup>2</sup> y la figurada en el proyecto es únicamente 55m<sup>2</sup>".

En otro orden de cosas, ha tenido conocimiento esta Institución del Acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 23 de enero de 1997 en virtud del cual se acuerda "desestimar la reclamación previa formulada por XX contra la inscripción registral efectuada por el Ayuntamiento, toda vez que el art. 63 del Reglamento de Bienes dispone que las Corporaciones Locales no podrán allanarse a las demandas judiciales que afectaren al dominio y demás derechos reales integrantes de su patrimonio".

Pues bien, lo cierto es que así como los particulares pueden renunciar a los derechos reconocidos en las leyes aplicables, conforme determina el art. 6.2 del Código Civil- salvo que esta renuncia contrarie el interés o el orden público o perjudique a terceros-, los Entes Locales no sólo no pueden renunciar sino que tienen la obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos.

En efecto, el art. 68.1 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local de 2 de abril de 1985, el art. 9.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de 13 de junio de 1986 y el art. 220.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales de 28 de noviembre de 1986, señalan que las Entidades Locales tienen la obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos no pudiendo allanarse a las demandas judiciales que afectaren al dominio y demás derechos reales integrantes de su patrimonio (art. 73 del Reglamento de Bienes).

Sin embargo, tal obligación sólo les alcanza cuando medien al efecto fundamentos suficientemente razonables que la entidad habrá de sopesar con la finalidad de evitar acciones que por su inconsistencia

podrían estar abocadas de antemano al probable fracaso. Es decir, al amparo de estos preceptos no pueden mantenerse pleitos indefendibles y sin fundamento o base alguna que suponga temeridad (o lo que es lo mismo, la Entidad Local no tiene obligación de ejercitar la acción si entiende que no es procedente).

Por todo ello, esta Institución estimó conveniente remitir al Ayuntamiento de Burgos Recordatorio de Deberes Legales de fecha 25 de noviembre de 1997 en los siguientes términos:

"Que por parte de ese Ayuntamiento se adopten las medidas que resulten procedentes para, en su caso, restablecer al reclamante en sus derechos lesionados. En concreto:

1.- Que se proceda a estudiar si los correspondientes acuerdos de la Corporación se extralimitaron en su cometido y si, en consecuencia, han extendido el objeto de la expropiación a mayor superficie de la comprendida en el acuerdo de necesidad de ocupación (o en el proyecto, en su caso).

2.-En este supuesto, que se acceda a la solicitud formulada por el reclamante de retener en su propiedad, excluidos del expediente de expropiación incoado por el Ayuntamiento, los m<sup>2</sup> del solar no afectado por el ensanche de la calle.

3.-Que se proceda, en consecuencia, a la cancelación de la inscripción de conformidad con el art. 38 de la Ley Hipotecaria".

Pues bien, mediante escrito de fecha 2 de diciembre de 1997 el Ayuntamiento de Burgos nos comunica que "de los documentos incorporados al expediente se extrae que el Ayuntamiento expropió no sólo 55 m<sup>2</sup> de solar con destino a calle sino metros cuadrados construídos", concluyendo que "el Ayuntamiento, al expropiar los

metros cuadrados construídos sobre el solar, expropió el solar al ser inherente e indivisible respecto de las partes privativas y, por demás, necesario para su uso y disfrute".

Para ello se basa en el art. 396 del Código Civil de conformidad con el cual "Los diferentes pisos o locales de un edificio podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute tales como el suelo..." y que "las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte privativa de la que son anejo inseparable".

Ahora bien, tal criterio no resulta defendible a juicio de esta Institución sin que la misma alcance a comprender por qué en este caso se han expropiado 55m<sup>2</sup> del suelo (que según la aludida argumentación también serían "inherentes").

Por otro lado, y si bien es cierto que el suelo viene siendo considerado por la Jurisprudencia como elemento común por naturaleza, la referida consideración solamente sería válida como regla general ya que cabe la posibilidad de que el mismo sea propiedad de uno o algunos de los propietarios de pisos o locales sitos en el edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, o de un tercero.

Además, si por elementos comunes por naturaleza debe entenderse los inherentes al derecho singular y exclusivo de propiedad sobre cada piso o local, cabría preguntarse, por ejemplo, que sucedería con los elementos que, considerados como siempre y en todo caso inherentes a ese derecho -y por lo tanto relacionados en el art. 396 del CC-, no existen en ciertos edificios. Lo cierto es que, en base a ello, resultaría difícil negar la aplicabilidad (a dichos edificios) de la reglamentación del régimen de propiedad horizontal.

Trasladadas las anteriores consideraciones al Ayuntamiento de Burgos, se procedió al archivo de la queja presentada.

## **VIVIENDA**

La Constitución Española reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 47.1).

Ahora bien, para poder alcanzar la satisfacción de este derecho, los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacerlo efectivo.

La Constitución obliga a todos los poderes públicos a desenvolver los principios recogidos en el capítulo III del título I (dedicado a los principios de la política social y económica), entre los que está el derecho a una vivienda digna y adecuada, de tal forma que el incumplimiento de esta obligación, por omisión, se deberá considerar inconstitucional.

Si bien es cierto que los derechos y las libertades reconocidos en el capítulo II del título I de la Constitución vinculan a todos los poderes públicos, el derecho a una vivienda digna no se configura como un derecho público subjetivo, exigible individualmente. Los poderes públicos promoverán las condiciones precisas para su efectividad mediante el desarrollo de los principios rectores de la política social y económica establecidos en el capítulo III del título I del texto constitucional. El Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Castilla y León dispone que en el marco de lo dispuesto en la Constitución y las correspondientes leyes del Estado, asume las competencias exclusivas en materia de vivienda (art. 26.2).

Además de la legislación sectorial del Estado en materia de política de vivienda, tenemos que citar, en el ámbito de nuestra Comunidad Autónoma, el Decreto 64/1992, de 9 de abril, sobre adjudicación de viviendas de protección oficial promovidas por la Junta de Castilla y León, Orden de 11 de mayo de 1993, de la Consejería de Fomento que contiene norma de desarrollo del anterior Decreto. Decreto 74/1992, de 7 de mayo, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo. Decreto 153/1997, de 24 de julio, que regula las subvenciones de amortización anticipada de las Viviendas de Protección Oficial promovidas por la Junta de Castilla y León.

Recientemente se aprueba el Decreto 56/1998, de 12 de marzo, por el que se regulan la Comisiones Provinciales de Vivienda.

El derecho a una vivienda digna no es exigible directamente ante los tribunales, sino que se hará valer de conformidad con lo que disponga el derecho positivo que lo desarrolla y regula (art. 53.3 de la Constitución). Es un derecho que obliga a los poderes públicos a que asuman el compromiso de promover las condiciones necesarias y de establecer las normas pertinentes para hacerlo efectivo.

Como en años anteriores, en este informe del año 1997 tenemos que seguir informando del grado de observancia por parte de los poderes públicos del contenido del art. 47 de la Constitución.

A tenor de las quejas presentadas durante el año 1997, la actividad del Procurador del Común estuvo encaminada a supervisar que las administraciones públicas ejerzan adecuadamente las competencias que les otorga la normativa de viviendas de protección oficial, para garantizar su cumplimiento.

En la categoría jurídica de viviendas de protección oficial se incluyen tanto las de promoción privada como las de promoción pública. El principal problema que se plantea en las viviendas de protección oficial de promoción privada se concreta en la lentitud con que se tramitan los expedientes sancionadores incoados por la Administración pública por el incumplimiento por parte de los promotores de la normativa específica.

Durante los años transcurridos desde el inicio de la actuación del Procurador del Común comprobamos que una vez dictada resolución administrativa firme, por la que se obliga al infractor a efectuar las obras de reparación necesarias para subsanar los defectos de las viviendas, con independencia de las sanciones económicas, una vez agotados los plazos concedidos para la ejecución voluntaria, la Administración no actúa con la diligencia que sería deseable para llevar a cabo la ejecución forzosa, como medida de ejecución subsidiaria a costa del obligado.

En cuanto a las quejas relacionadas con las viviendas de protección oficial de promoción pública, las denuncias recaen sobre presuntas irregularidades en los procesos de selección de adjudicatarios, regulados por la Orden de 11 de mayo de 1993 de la Consejería de Fomento. En los escritos recibidos en la institución, los promoventes de las quejas muestran su desacuerdo con la valoración de su solicitud por parte de las Comisiones Provinciales de Vivienda. En estos casos iniciamos las actuaciones oportunas para comprobar si la valoración efectuada se ajusta a los baremos establecidos en la Orden citada.

## Viviendas de promoción pública

### *Infracciones del procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública.*

Dentro de este grupo, citamos a modo de ejemplo las quejas **Q/870/97, Q/872/97**, que habían interpuesto Recurso Ordinario ante el Consejero de Fomento, y no habían dejado ni siquiera transcurrir un mes, para dar tiempo a la Administración a contestar. Se les dijo que el asunto se encontraba por el momento pendiente de la decisión que debía recaer al término del procedimiento actualmente en curso, circunstancia en atención a la cual procedía archivar las actuaciones, hasta tanto la autoridad competente hubiera tenido oportunidad de dictar la resolución correspondiente, si la resolución que adoptara se apartase de lo dispuesto en la Orden de 11 de mayo de 1993, antes citada, procedería la intervención de esta Institución.

El compareciente que dio origen al expediente **Q/1175/97**, planteaba la cuestión manifestando que había sido excluido de las listas sin causa justificada. Pudimos comprobar que era propietario de bienes inmuebles urbanos y que por ello de conformidad con los arts. 2º.1. c y 6º.2 de la Orden de 11 de mayo de 1993 de la Consejería de Fomento, no podía ser admitido en la lista de adjudicatarios de V.O.P.

En relación también con las adjudicaciones de vivienda, el expediente **Q/1214/97** versa sobre la falta de contestación al Recurso Ordinario interpuesto por el presentador de la queja, manifestando que no está de acuerdo con el puesto que tiene en el listado de Adjudicatarios de Viviendas de Protección Oficial.

Con fecha 26 de junio comparece ante esta Institución XX, manifestando que presentó con fecha 10 de enero de 1996 toda la

documentación en regla para optar a una de las 20 viviendas de promoción pública en Simancas (Valladolid). Con fecha 13 de diciembre de 1996, al no haber resultado adjudicataria de vivienda, creyendo que reunía más puntos de los obtenidos en la lista definitiva, presenta Recurso Ordinario ante el Consejero de Fomento, según lo dispuesto en el art. 11 de la Orden de 11 de mayo de 1993, de la Consejería de Fomento, sobre adjudicación de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública, y que a pesar del tiempo transcurrido al día de la presentación del escrito todavía no había sido resuelto dicho Recurso Ordinario.

Admitida la queja a trámite, se procedió a solicitar información a la Consejería de Fomento. A la vista de la información recibida se pudo constatar que el proceso de baremación del expediente que nos ocupa, se había realizado con absoluta regularidad por parte de la Comisión Provincial de Vivienda de Valladolid, habiéndose tenido en cuenta escrupulosamente la Orden de 11 de mayo de 1993, de la Consejería de Fomento.

Sin embargo no se deducía, que, pese a la tardanza en la resolución del recurso, se hubiera acordado hacer uso de la facultad de ampliación de plazos establecida en el art. 42.2., párrafo segundo, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJ-PAC en lo sucesivo).

A la vista de todo ello y teniendo en cuenta las competencias atribuidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, manifestamos que en lo que se refiere a la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública promovidas por la Junta de Castilla y León, no se apreció actuación irregular de la Administración competente, que debiera ser objeto de intervención por parte de esta

Institución, sin perjuicio, claro está, del derecho que le asiste al ciudadano de recurrir las decisiones administrativas que considere lesivas para sus derechos.

Pero, en lo que respecta al Recurso Ordinario planteado el 19 de diciembre de 1996, cuya resolución se produjo tardíamente con fecha 7 de agosto de 1997, advertimos sobre la obligación de dar cumplimiento por parte de esa Administración a las previsiones del plazo de resolución del recurso ordinario, contenidas en el art. 117 de la LRJ-PAC, en relación con el art. 42.2, de la misma, que establece:

*"El plazo máximo para resolver las solicitudes que se formulen por los interesados será el que resulte de la tramitación del procedimiento aplicable en cada caso. Cuando la norma de procedimiento no fije plazos, el plazo máximo de resolución será de tres meses.*

*Cuando el número de solicitudes formuladas impidan razonablemente el cumplimiento de los plazos previstos en el procedimiento aplicable o el plazo máximo de resolución, el órgano competente para instruir o, en su caso, resolver las solicitudes podrá proponer la ampliación de los plazos que posibilite la adopción de una resolución expresa al órgano competente para resolver o, en su caso, al órgano jerárquicamente superior.*

*La ampliación de los plazos a que se refiere este artículo no podrá ser superior al plazo inicialmente establecido en la tramitación del procedimiento.*

*Contra el acuerdo que resuelva sobre la ampliación de plazos no cabrá recurso alguno".*

Consecuentemente en aplicación de los preceptos citados y de conformidad con los arts. 12.2 y 19 de la Ley 2/1994, de 9 de marzo, reguladora del Procurador del Común, se procedió a efectuar a la Consejería de Fomento Recordatorio de Deberes Legales para que se cumplieran estrictamente las previsiones legales antes señaladas y se resuelvan en tiempo y forma las solicitudes y recursos que se planteasen.

Con fecha 6 de octubre de 1997, la Consejería de Fomento nos comunica que acepta el Recordatorio de Deberes Legales y que va a adoptar todas las medidas a su alcance al objeto de que se cumplan los plazos de resolución de los recursos, acordándose la ampliación de aquellos cuando el número de solicitudes y recursos planteados así lo aconsejen, todo ello de conformidad con lo previsto en el art. 42.2 de la Ley 30/1992, de 26 de diciembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El Presidente de la Asociación Abulense del Síndrome de Down, expediente **Q/1425/97**, compareció manifestando el desacuerdo con la asignación de Viviendas de Protección Oficial de promoción pública, al no haber tenido en cuenta la Comisión Provincial de Vivienda de Ávila el número de miembros de la citada asociación que ocuparían dichas viviendas.

La queja fue admitida a trámite, y seguidamente se solicitó informe a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila.

Esta Institución, en primer lugar, reconoció la sensibilidad demostrada por la Comisión Provincial de la Vivienda de Ávila, por haber tenido en cuenta la reserva a que le faculta el apartado 2º b) del art. 8º de la Orden de 11 de mayo de 1993, en virtud de la cual la Asociación Abulense del Síndrome de Down ha resultado adjudicataria

de dos viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública de la Junta de Castilla y León.

Seguidamente pasamos a realizar un análisis de la información recibida:

a) La normativa que regula la adjudicación de viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública está constituida por: Decreto 64/1992, de 9 de abril de 1992, sobre adjudicación de Viviendas de Protección Oficial promovidas por la Junta de Castilla y León, y Orden de 11 de mayo de 1993, de la Consejería de Fomento, sobre adjudicación de esta clase de viviendas.

Las viviendas reguladas en la normativa precitada lo son en la práctica totalidad de las ocasiones para unidades familiares, es decir, personas físicas, bien individualmente consideradas o en formación familiar en el sentido propio del término; la excepción queda regulada en el art. 8º de la Orden de 11 de mayo de 1993, cuando en su apartado 2 indica que del total de las viviendas a adjudicar, la Comisión Provincial de Vivienda podrá, en función de las características de la convocatoria y de los solicitantes, reservar cupos variables.

b) La excepción queda regulada en el apartado 2º b) del art. 8 de la Orden de 11 de mayo de 1993, que permite a la Comisión Provincial de la Vivienda reservar hasta el 10% para instituciones públicas o privadas, sin ánimo de lucro, de carácter asistencial con el fin de satisfacer necesidades perentorias de vivienda.

Continúa el citado informe diciendo: *"Estas instituciones no tienen que cumplir las condiciones establecidas para las personas físicas para resultar adjudicatarias de viviendas de Protección Oficial promovidas por la Junta de Castilla y León; únicamente que la Comisión Provincial de Vivienda acuerde la reserva de hasta el 10%*

*de la totalidad de la promoción a ese fin". (...) La Asociación Abulense para el Síndrome de Down puede ser, sí adjudicataria de Vivienda de Protección Oficial de Promoción Pública como institución privada sin ánimo de lucro, pero no puede invocar un artículo de una disposición que en modo alguno le es de aplicación para solicitar uno u otro tipo de vivienda".*

Esta Institución no comparte la justificación que parece desprenderse del informe a que se acaba de aludir, toda vez que, si bien la Orden tan repetida viene a regular, con carácter general, el acceso a las viviendas por las unidades familiares -en el sentido propio del término- que reúnan los requisitos exigidos en su art. 2, no es menos cierto que los supuestos que se llevan a los apartados de reserva a que se refiere el art. 8.2 de la misma Orden, no son de naturaleza homogénea (ya que junto a familias denominadas monoparentales -y por tanto no en sentido propio del término familia-, y los matrimonios futuros o recientes, se contempla expresamente el caso de instituciones públicas o privadas de carácter asistencial).

Sin embargo, la previsión del art. 12 -asignación de vivienda "*más adecuada a cada composición familiar*"- se aplica sin duda a quienes hayan resultado adjudicatarios en virtud de la primera de las excepciones (letra a) del art. 8.2), al tiempo que se niega una interpretación finalista de aquel precepto para supuestos como el que motivan el presente expediente, en los que lo primero que ha de tenerse presente es el interés que la norma pretende proteger.

Este interés no es otro que la necesidad de vivienda, no ya de una persona jurídica -la institución asistencial-, sino de las personas físicas aquejadas de minusvalías, a las que se proporciona la posibilidad de desenvolverse en un entorno análogo al familiar, mediante su integración en pisos tutelados por aquella institución.

El hecho de que, para decidir sobre la primera fase del procedimiento, esto es, la elaboración de la lista de adjudicatarios, a las instituciones de carácter asistencial no les resulte de aplicación los requisitos que el art. 2 de la tan repetida Orden establece ("*para tener acceso a las viviendas*"), tampoco viene a justificar la respuesta de esa Administración. En las excepciones contempladas en el apartado a) del art. 8.2, no existe baremación de requisitos, como se desprende el apartado 1 del mismo art. 8, y sin embargo, resulta lógico que al tiempo de la asignación se tengan en cuenta, en lo posible, las necesidades reales de espacio físico que puedan concurrir en cada supuesto concreto, si no fuera así, podría darse el contrasentido de que se asignara una vivienda más grande a una familia con tres miembros, procedente del cupo general, y, por ejemplo, a un viudo con cuatro hijos menores, procedente del cupo de reserva del art. 8º, 2 a), se le adjudicará una vivienda menor, por el mero hecho de proceder precisamente de la reserva potestativa acordada por la Comisión Provincial de la Vivienda.

Estar a la literalidad de expresiones que sugieren una noción de familia más o menos tradicional puede conducir a resultados arbitrarios e injustos que en modo alguno encontrarán su justificación en la propia normativa reguladora de la actividad de fomento que, en este caso, está llamada a ejercer esa Administración.

En tal sentido, es preciso recordar las pautas que nos brinda el art. 3.1 del Código Civil: "*Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas*".

En atención a lo anteriormente expuesto se acordó, en uso de las atribuciones conferidas por el art. 19 de la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común de Castilla y León, dirigir al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila la siguiente Sugerencia:

"Que por esa Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila, en los procesos de asignación de Viviendas de Protección Oficial, se tenga en cuenta el art. 12 *in fine* de la Orden de 11 de mayo de 1993, de la Consejería de Fomento, en aquellos casos en que resulten adjudicatarias de V.P.O. instituciones públicas o privadas, sin ánimo de lucro, de carácter asistencial, con el fin de satisfacer necesidades de vivienda de las personas a las que va dirigida la actividad de estas instituciones".

La Administración comunica que dada la trascendencia del tema, no puede emitirse un pronunciamiento en este momento, sino en virtud de acuerdo de la Comisión Provincial de Vivienda, pues la decisión a adoptar tendría carácter vinculante para ella; en el momento de convocarse una reunión de la mencionada Comisión se introducirá un punto en el Orden del Día para debatir sobre ello, comunicándose el resultado que proceda.

*El problema del retraso en la entrega de viviendas de promoción pública*

Expediente **Q/1162/97**. Con fecha 11 de junio de 1997, acuden a esta Institución un colectivo de personas manifestando que las veinte viviendas de Promoción Pública que se han edificado en la localidad de Dueñas (Palencia), se encuentran terminadas sin que se haya procedido a la adjudicación de las mismas.

Admitida la queja a trámite, solicitamos informes tanto al Excmo. Ayuntamiento de Dueñas (Palencia), como a la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

Ambas Instituciones nos contestaron rápidamente, comunicando que las veinte Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública de la localidad palentina de Dueñas, correspondientes al expediente de referencia P-89/010 fueron entregadas en fecha 15 de julio de 1997. A la vista de la información recibida procedimos al archivo del citado expediente.

Igualmente, comparecen ante esta Institución los adjudicatarios de las Viviendas de Protección Oficial sitas en la localidad de Íscar (Valladolid), manifestando que ha transcurrido un plazo excesivo desde que han sido adjudicadas sin que hasta la fecha hayan sido entregadas.

Admitida la queja a trámite con el número de expediente **Q/1238/97**, se solicitó a la Consejería de Fomento informe.

En informe solicitado el 6 de agosto se informa:

"En efecto, con fecha 1 de agosto actual la Consejería de Fomento emite un informe comprensivo de las vicisitudes que han acompañado a la compraventa de un edificio, sito en Íscar (Valladolid), compuesto de 21 viviendas, 1 local de negocio, 21 plazas de garaje y 21 trasteros, en fase de construcción, cuyo precio se abonaría conforme se terminaban y recibían de conformidad los diferentes hitos o fases de que constaba la obra.

El último hito, "Fase f, Urbanización y final de obras", fue abonado con fecha 31 de agosto de 1994, al recibirse de conformidad las obras que tal fase comprendía; no así Planos y certificado Final de

Obras, que quedaron pospuestos en tanto fueran visados por los correspondientes Colegios Profesionales.

La obtención de estos documentos, imprescindibles para la calificación definitiva de las viviendas, impide la entrega de las mismas a sus adjudicatarios. Aquellos fueron requeridos por el Servicio Territorial de Fomento en Valladolid con fecha 6 de septiembre de 1994 y 25 de septiembre de 1995, sin que fueran aportados.

Con el fin de disponer de la mencionada documentación final de la obra, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda ha asumido el pago de honorarios de dirección de obra a los facultativos directores de la misma, el cual correspondía a sus promotores y no a la Administración. Todo ello para disponer cuanto antes de las viviendas y entregarlas al uso público, iniciándose, paralelamente, un expediente de incautación de fianza y reclamación de daños y perjuicios contra los promotores de la edificación.

En consecuencia, en fechas 10 y 18 de julio de 1997 se ha iniciado el proceso de pago a los tres directores de obra, habiendo sido fiscalizados por la Intervención Delegada de la Consejería de Fomento los correspondientes documentos contables en fecha 24 y 29 de julio de 1997, estando en este momento pendiente de pago real por parte de la Tesorería General de la Junta de Castilla y León. Efectuados estos trámites se dispondrá del proyecto de ejecución de las obras, debidamente visado por el Colegio de Arquitectos para calificar las viviendas y realizar la entrega inmediata a los adjudicatarios de las mismas."

Las viviendas fueron entregadas a los adjudicatarios en el mes de octubre de 1997.

*Problemas en relación con la amortización anticipada de viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública*

Se han presentado varios propietarios, dando origen a los expedientes **Q/2500/96, 2501/96, 2689/96, 2700/96, 2732/96, 2738/96, 2762/96 y 2777/96**, todos ellos son beneficiarios del Grupo de 125 viviendas "Virgen de La Paz", ubicadas en el término municipal de La Seca (Valladolid). Comparecen en esta Institución porque han amortizado íntegramente el importe total de las viviendas y cumplido por su parte todas las obligaciones derivadas del contrato que en su día convinieron con la Delegación Nacional de Sindicatos de la F.E.T. y de las J.O.N.S., pero que a pesar del tiempo transcurrido la Administración de la Junta de Castilla y León no ha formalizado las escrituras de compraventa de las citadas viviendas.

Admitidas las quejas a trámite, se solicita informe a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Valladolid.

En efecto, la Delegación informa de la problemática que hay en relación con las trece parcelas de terreno en que fueron construidas las 125 viviendas del Grupo La Paz, comunicándonos que la Administración está intentando solucionar definitivamente la cuestión, para lo cual se había solicitado la colaboración del Ayuntamiento de La Seca, del Centro de Gestión y Cooperación Catastral de Valladolid, así mismo como de otras Instituciones, con el fin de recopilar toda la documentación e información necesaria para la resolución de este complejo asunto, de forma que pueda procederse a la confección de la Escritura de Declaración de Obra Nueva y posteriormente otorgarse a los titulares de las viviendas la escritura pública de compraventa que en derecho les corresponde.

Con fecha 4 de marzo de 1997, la Delegación Territorial pone en nuestro conocimiento que ha tenido lugar la inscripción del solar

sobre el que fueron construidas las citadas viviendas en el Registro de la Propiedad de Medina del Campo. Como consecuencia, han sido iniciadas las actuaciones oportunas tendentes a la confección y posterior inscripción de la Escritura de Declaración de Obra Nueva, con el fin de que seguidamente pueda otorgarse a cada uno de los adjudicatarios la escritura pública de compraventa correspondiente.

Así se lo comunicamos a todos los interesados que habían acudido a esta Institución.

#### *Vicios y defectos en viviendas de protección oficial*

En relación con los vicios y defectos de la construcción, han sido varias las quejas presentadas en esta Institución. Destacaremos las siguientes por su contenido más interesante:

Han acudido a esta Institución los vecinos de una calle de Villares de la Reina (Salamanca), manifestando que se está siguiendo en el Servicio Territorial de Fomento de Salamanca el oportuno expediente sancionador contra el constructor de las viviendas, por defectos de construcción. Manifestando también que en la tercera planta, o bajo cubierta, el proyecto de obra decía que eran siete trasteros, y que una vez que pasó la Inspección de Fomento, el constructor, lo tiró y levantó tres viviendas.

Admitida la queja a trámite, registrada con el número de expediente **Q/2145/96**, se inician la gestiones para que el Ayuntamiento nos aclare cual es la situación real en relación con los trasteros bajo cubierta denunciados.

Pues bien, a pesar de que se ha requerido al Ayuntamiento de Villares de la Reina en las siguientes fechas: 27.11.96, 25.03.97, 26.06.97, 05.09.97, con fecha 25 de septiembre, efectuamos

recordatorio de la obligación que tiene de informar y auxiliar al Procurador del Común, cuando como en el presente caso solicite su colaboración para esclarecer los hechos denunciados ante esta Institución, el citado Ayuntamiento no ha contestado.

Así pues dejamos constancia ante estas Cortes, de la falta de colaboración y de la obstrucción llevadas a cabo por el Ayuntamiento Villares de la Reina (Salamanca), al haber supuesto su falta de colaboración un impedimento para realizar el ejercicio de las funciones de supervisión conferidas por la Ley 2/1994, al Procurador del Común.

Expediente **Q/1552/97**. Compareció, así mismo, un ciudadano, manifestando que había denunciado ante el Servicio de Fomento de la Delegación Territorial de Ávila la existencia de deficiencias en la vivienda de protección oficial que le había sido adjudicada.

Admitida la queja a trámite se solicitó informe a la Administración la cual nos manifiesta que en su informe-contestación que, efectivamente, los escritos presentados por el interesado los días 13 de enero y 21 de abril de 1997 habían sido remitidos al constructor de la obra para se procediera inmediatamente a la reparación de las deficiencias denunciadas, y que a la vista del tiempo transcurrido sin que el adjudicatario de la vivienda, indicara nada en contrario, se pensó que aquellas habían sido subsanadas en su totalidad.

Con motivo del escrito de queja presentado ante esta Institución, al deducir la inexistencia de las reparaciones, el propio Servicio Territorial de Fomento ha vuelto a notificar al contratista de las viviendas, a fin de que antes del 31 de octubre proceda a la total reparación de la vivienda.

Notificamos al presentador de la queja las gestiones llevadas y cabo, y le sugerimos que si llegado el 31 de octubre, no se hubiesen

reparado los desperfectos de su vivienda, debería comunicarlo al Servicio Territorial de Fomento para que proceda a iniciar el expediente sancionador a los responsables de las deficiencias en la construcción, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

Expediente **Q/387/97**. Se inicia este expediente de queja por iniciativa de un ciudadano que denuncia graves defectos de construcción en el Grupo "Las Membreñas" de la localidad de La Parrilla (Valladolid). En la contestación al informe que habíamos solicitado a la Consejería de Fomento, esta Consejería comunica que *"acometerá lo antes posible las obras necesarias para solucionar el problema de reparaciones reseñado del Grupo "Las Membreñas" de la localidad vallisoletana de La Parrilla. Todo ello, con independencia de las responsabilidades subsidiarias que se puedan derivar de un análisis de las patologías de referencia"*.

Expediente **Q/2973/96**, compareció en esta Institución XX, presentando una queja como consecuencia de las deficiencias de construcción existentes en las viviendas de protección oficial sitas en la C/ El Calvario de la Virgen del Camino (León).

La queja hacía alusión expediente LE-XXX iniciado en virtud de la denuncia que fue presentada como consecuencia de las deficiencias de construcción existentes en las citadas viviendas contra el promotor y constructor de las mismas.

Admitida la queja a trámite, se procedió a solicitar información a la Dirección General de Vivienda. Del expediente remitido en su día a esta Institución así como de su último informe conviene destacar los siguientes hechos:

- La Calificación Definitiva de la vivienda es de fecha 12 de febrero de 1988.

- En fecha 30 de julio de 1992, la Comunidad de Propietarios presenta denuncia en el Servicio Territorial de Fomento de León, manifestando que habiendo notificado al constructor los problemas existentes en las viviendas, se han devuelto las notificaciones sin haberse hecho cargo de dichos problemas.

- El 16 de octubre de 1996 se dicta Resolución por el Delegado Territorial, acordando el archivo del expediente por prescripción de la infracción.

- Contra dicha Resolución se interpuso el 7 de noviembre de 1996 el correspondiente Recurso Ordinario.

- En fecha 19 de mayo de 1997 la Dirección General de Arquitectura y Vivienda resuelve estimar en parte el Recurso Ordinario, acordando:

a) Declarar prescrita la presunta infracción cometida.

b) Retrotraer el expediente hasta el momento anterior al del dictado de la Resolución de 16 de octubre de 1996, para que previos los informes correspondientes y audiencia al promotor se dicte la resolución que en derecho proceda.

En dicha Resolución se señala expresamente que examinado el expediente se comprueba que, a la vista de los sucesivos informes técnicos que obran en el mismo, las filtraciones de agua y humedades en las viviendas son consideradas como infracción muy grave tipificada en el art. 153.C) punto 6 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre Viviendas de Protección Oficial: "La negligencia de promotores, constructores o facultativos durante la

ejecución de las obras que diese lugar a vicios o defectos que afecten a la edificación, que se manifiesten dentro de los cinco años siguientes a la calificación definitiva de las Viviendas de Protección Oficial".

Así pues, en base a todo lo expuesto, paso a exponer las siguientes consideraciones:

1º.- En la citada Resolución de 19 de mayo de 1997 de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda la prescripción de la infracción se fundamenta de la siguiente forma:

"En cuanto a la prescripción de la infracción hay que indicar que en la legislación específica de Viviendas de Protección Oficial no se hace referencia expresa a la prescripción de las infracciones, salvo en el art. 111 del Reglamento sobre Viviendas de Protección Oficial y referido a los defectos o vicios de construcción, estableciéndose un plazo de cinco años desde la Calificación Definitiva."

"Ahora bien, la denuncia se produce el 30 de julio de 1992, con lo que debería tomarse como normativa aplicable en esta materia la contenida en la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958. La mencionada norma no establece precepto alguno relativo a la prescripción de la infracción por lo que hay que estar a lo dispuesto por reiterada jurisprudencia en esta materia que afirma que cuando el ordenamiento jurídico administrativo no contenga una regulación específica sobre el plazo de prescripción de infracciones, se acudirá directamente al de dos meses, que para las faltas penales preceptúa el art. 113 del Código Penal. Por consiguiente, de la documentación obrante en el expediente se desprende que ha prescrito la potestad sancionadora de la Administración."

Dicha fundamentación resulta de todo punto errónea e improcedente, por cuanto el plazo de dos meses al que se hace

referencia en la citada Resolución no es de aplicación al caso que nos ocupa. En este sentido, la Sentencia de 1 de abril de 1996, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, señala expresamente que *"en cuanto a la prescripción, baste señalar que, conforme a reiterada Jurisprudencia del Tribunal Supremo, SS. 11 de febrero de 1987, y de 27 de septiembre de 1993 y SS. 30 de octubre de 1991, y de 12 de enero de 1992, el plazo de prescripción genérico de dos meses, aplicable en todos aquellos casos en que la normativa no establezca plazo específico, no puede tener lugar cuando la norma administrativa establezca plazo distinto, habiendo declarado la citada Sentencia de 11 de febrero de 1987 que el art. 153 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial diferencia las restantes infracciones en él contenidas de las del apartado C).6, por lo que se debe aplicar a las primera el plazo de dos meses del Código Penal, en tanto que a esta última el fijado en dicho precepto de los cinco años contados a partir de la cédula de calificación definitiva de las viviendas"*.

A tenor de ello, resulta evidente que en el supuesto de la infracción contenida en el apartado C).6 del art. 153 del referido Reglamento debe aplicarse el plazo de los cinco años fijado en el mismo, y no el de los dos meses, el cual es de aplicación al resto de las infracciones contenidas en el citado art. 153.

En consecuencia, no puede estimarse producida la prescripción de la infracción cuando los defectos de construcción fueron denunciados en fecha 30 de julio de 1992, esto es, dentro del plazo de los cinco años siguientes a la Calificación Definitiva, 12 de febrero de 1988. Es evidente, por tanto, que no se había cumplido el plazo de cinco años cuando se denunciaron los hechos, ni tampoco posteriormente.

2º.- Por otra parte, y a la vista de la documentación e información remitida a esta Institución, se ha podido constatar un funcionamiento irregular por parte de los Servicios de la Administración Pública actuantes en el presente asunto:

- Resulta sorprendente que desde el 30 de julio de 1992, fecha en que se da traslado de la denuncia al constructor para que en el plazo de diez días presente alegaciones o en el de quince días corrija las deficiencias, no se haya emitido el correspondiente Informe Técnico hasta el 2 de junio de 1993.

- A partir del 11 de julio de 1993, fecha en que por el Jefe del Servicio Territorial de Fomento se dirige escrito al constructor invitándole a realizar en un plazo de diez días las obras necesarias para corregir los defectos, dicho Servicio Territorial, según los datos obrantes en esta Institución, no realiza ninguna actuación hasta el 17 de junio de 1994, a raíz de un escrito presentado en esa misma fecha por parte de la Comunidad de Propietarios acerca de las deficiencias existentes, habiendo hecho caso omiso a otro escrito presentado por dicha Comunidad en fecha 10 de febrero de 1994.

- Y a partir del 17 de junio de 1994, y según consta en el expediente y en el informe remitidos a esta Institución, no se realiza actividad alguna por parte de la Administración, por lo que, en fecha 22 de febrero y 20 de abril de 1996, el promovente de la queja presenta dos escritos en el Servicio Territorial; procediéndose a dictar el 17 de septiembre de 1996 propuesta de Resolución en la que se propone el archivo del expediente por prescripción de la infracción.

A la vista de lo expuesto, esta Institución no puede pasar por alto una situación como la descrita, en la que se evidencia una quiebra total del principio de eficacia proclamado en el art.103 de la Constitución Española.

Como ha declarado el Tribunal Constitucional, es preciso señalar que "la plenitud del sometimiento de la actuación administrativa a la ley y al Derecho (art.103 CE), así como de la función jurisdiccional de control de dicha actuación (art.106 CE), y la efectividad que se predica del derecho a la tutela judicial (art.24 CE), impide que puedan existir comportamientos de la Administración pública -positivos o negativos- inmunes al control judicial.

Por tanto, en modo alguno es admisible que el comportamiento inactivo de la Administración Pública pueda afectar a los derechos e intereses de los ciudadanos, convirtiendo en ilusoria la reparación del daño causado.

En este sentido, es de destacar que actuaciones como la presente encuentran su respuesta en los principios y el procedimiento para la exigencia de Responsabilidad Patrimonial a la Administración, regulado básicamente por los arts. 139 a 144 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y por el contenido del Reglamento de los procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad patrimonial, aprobado por el Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo, a fin de que el funcionamiento anormal de la Administración, con resultado lesivo para los ciudadanos, no quede impune.

No obstante, tal y como se señala en la Resolución de 19 de mayo de 1997 de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, esa Administración puede, conforme a lo dispuesto en el art. 111 del mencionado Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, Decreto 2114/1968, de 24 de julio, obligar a los infractores a realizar las obras de reparación de aquellos defectos de construcción que se hubiesen

manifestado dentro del ya citado plazo de cinco años, y ello sin perjuicio de la imposición de la sanción procedente.

En consecuencia, en virtud de cuanto antecede y de conformidad con el art.19 de la Ley 2/1994, de 9 de marzo, reguladora del Procurador del Común, se resolvió efectuar la siguiente Recomendación Formal:

"Que se impartan las instrucciones necesarias para que, una vez se retrotraiga el expediente hasta el momento anterior al del dictado de la Resolución de 16 de octubre de 1996, se proceda, previos los trámites pertinentes, a dictar Resolución en la que:

- Teniendo en cuenta que el plazo de prescripción de la infracción contemplada en el art. 153.C).6 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial es de cinco años a partir de la calificación definitiva de la Vivienda, se resuelva sobre la sanción procedente en relación con la infracción tipificada en el citado precepto.

- Y, con independencia de la resolución sancionadora que proceda, se obligue al promotor a ejecutar las obras de reparación necesarias de los defectos de construcción de unas viviendas de la Virgen del Camino (León), que se hubiesen manifestado dentro del plazo de cinco años a partir de la calificación definitiva de las mismas".

La Administración, con fecha 26 de septiembre de 1997, manifiesta una postura contraria al primer extremo de la recomendación, referente a la prescripción de la infracción; y por otra parte, manifiesta un criterio conforme con la segunda consideración, relativa a que, con independencia de la resolución sancionadora, cabe obligar al promotor a ejecutar las obras de reparación necesarias de los

defectos de construcción que se hubieran manifestado dentro del plazo de cinco años a partir de la calificación definitiva.

Sin embargo, en el informe se pone en conocimiento de esta Institución, que conforme a la visita de inspección efectuada en fecha 17 de julio de 1997, a juicio del técnico del Servicio Territorial, las deficiencias señaladas por el interesado no se enmarcan dentro de los vicios susceptibles de ser denunciado de acuerdo con la normativa de viviendas de protección oficial.

En consecuencia, se remite escrito a dicho organismo en el que se indica que en el Informe Anual a las Cortes de Castilla y León se hará constar la Recomendación Formal efectuada y la postura de esa Administración en relación con la misma.

Igualmente, comunicamos al promovente la postura de la Administración y el cierre del expediente, y al mismo tiempo le informamos que si lo consideraba conveniente, acudiera a la vía judicial, conforme lo dispuesto en el art. 1591 del Código Civil.

#### Subvención de alquileres

Expediente **Q/1177/97**. La compareciente manifiesta en esta Institución que no le ha sido concedida la ayuda para alquiler de vivienda a pesar de la necesidad económica grave que padece.

Se admite la queja a trámite y se solicita informe a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en León.

Con fecha 8 de agosto tiene entrada en esta Institución la información solicitada. Del informe y de las Órdenes de la Consejería de Fomento de 17 de enero de 1997, pudimos constatar que no ha habido actuación irregular por parte de la Administración.

Examinado el expediente comprobamos que la solicitante acredita unos ingresos correspondientes al ejercicio del año 95 de 480.000.-ptas., y que el importe mensual por el alquiler de la vivienda asciende a 40.000.-ptas, siendo el precio anual del alquiler 480.000.-ptas, y el art. 2º b) de la Orden de 17 de enero de 1997 de la Consejería de Fomento establece que el precio anual del arrendamiento de la vivienda sea igual o superior al 20% de la base imponible de la unidad familiar o unidad arrendataria y no alcance el 50% de la misma. Habiéndose constatado que se incumplía el requisito establecido, ya que el importe anual del arrendamiento de la vivienda alquilada supera el 50% de los ingresos percibidos en el ejercicio 1995.