



**Sección V. Anuncios**  
**Subsección segunda. Otros anuncios oficiales**  
**AYUNTAMIENTO DE ARTÀ**

**2213**

***Notificación de la resolución de alcaldía de fecha 3 de octubre de 2013, relativa a la tramitación del expediente de infracción urbanística 21/2012***

Por no haber podido efectuarse la notificación en el domicilio que aparece en el expediente que se relaciona a continuación y que se tramita en el Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento, por el presente Anuncio se notifica con el presente Edicto al Sr. JOHANNES WASCHER, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y art . 194 de Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales de 28 de noviembre de 1986, que al expediente que se tramita sobre el expediente de infracción urbanística núm . 21/2012, con fecha de 3 de octubre de 2013, el Alcalde de este Ayuntamiento ha dictado la siguiente resolución, la cual dice lo siguiente :

**«Inicio protección legalidad urbanística exp. Disciplina urbanística 2012/1840 - 21**

Visto el expediente de disciplina urbanística 2012/1840 - 21 que :

**Antecedentes de hecho**

1. Visto el decreto de Alcaldía de fecha 16 de octubre de 2012 que inicia el expediente de protección de legalidad urbanística 2012/1840 - 21 y que parte del acta de inspección formulada por los Servicios de Inspección Urbanística de fecha de 10 de octubre de 2012 mediante las cuales se denuncia la ejecución de obras por parte de la Sra. MARGARITA CANET SANCHO, en calidad de propietaria, en el POLIGONO 14, PARCELA 20 del término municipal de Artà, consistentes en "CONSTRUCCIÓN DE UNA EDIFICACIÓN SIN LICENCIA DE OBRAS" sin la preceptiva licencia municipal .

2. Visto el escrito de alegaciones presentado por la Sra. MARGARITA CANET SANCHO con fecha de registro de entrada en este Ayuntamiento el 6 de noviembre de 2012 (RGE : 8146) frente al decreto de inicio del expediente de protección de legalidad urbanística de fecha 16 de octubre de 2012 .

3. Visto el informe emitido por el celador de obras en fecha de 5 de diciembre de 2012 para contestar las alegaciones presentadas por la Sra. Margarita Canet Sancho (RGE : 8146 06/11/2012), el cual, copiado literalmente dice :

*"La Sra. . Margarita Canet Sancho manifiesta que ella es la propietaria de la vivienda y que la tiene alquilada desde hace tiempo y que no sabe qual de los inquilinos que han pasado por la casa ha podido hacer esta edificación y nos da sus nombres.*

*Hoy he pasado por la finca donde se han hecho estas obras y la persona que había y que ha manifestado ser el actual inquilino es el Sr. . JOHANNES WASCHER con NIE X- 30144766 G que no coincide con ninguno de los nombres que la propietaria nos ha dado. Este señor es el mismo que el día 10 de octubre de 2012, cuando hice el acta de inspección , no se identificó y no me dejó entrar en la finca. Hoy tampoco ha querido que entrara para comprobar el tipo de edificación y tomar las medidas y me ha dicho que su abogado le ha recomendado que no diga quién ha hecho las obras.*

*La Sra. Margarita Canet Sancho manifiesta en otro punto de las alegaciones que estas obras hace más de 10 años que están hechas y que lo que se ha hecho actualmente son obras de saneamiento y pintura.*

*Como muestra la fotografía aérea del año 2010 que adjunto, donde ahora hay una nueva edificación no aparece nada y por tanto su construcción es posterior."*

4. Visto el nuevo informe complementario emitido por el celador de obras para acompañar el acta de inspección de fecha de 9 de agosto de 2013, y el cual, copiado literalmente dice :

*"A pesar de haber intentado en distintas ocasiones entrar en la parcela para comprobar las obras realizadas, no ha sido posible. Desde el exterior parece que sea un almacén con cubierta plana, de aproximadamente 20 m2"*

5. Se ha solicitado a los servicios jurídicos municipales informe en relación a las alegaciones presentadas que han sido emitidos en fecha de 1 de octubre de 2013.

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/22/856519>



6. La propietaria del inmueble donde se han ejecutado las obras es la Sra. MARGARITA CANET SANCHO.
7. Que, a día de hoy , las obras descritas en el antecedente de hecho primero no se han legalizado.

#### **Fundamentos de derecho**

1. El artículo 25.1 de la Ley 10 /1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística dispone que toda actuación que contradiga las normas o el planeamiento urbanístico en vigor dará lugar a la adopción por parte de la administración competente de las medidas necesarias para que se proceda a la restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de esta actuación.
2. El artículo 26 de la Ley 10 /1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística establece que la Administración actuante estará obligada a exigir de los propietarios la legalización de las obras o actuaciones efectuadas sin licencia y, en su caso, ordenar y ejecutar la restauración de la realidad física alterada cuando aquellas no pudieran ser legalizadas .
3. El artículo 65 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística en cuanto al requerimiento de legalización .
4. El artículo 66 de la misma Ley que dispone que el Ayuntamiento al dictar el escrito de requerimiento efectuará el nombramiento de Instructor y Secretario del expediente instruido por la infracción urbanística cometida.
5. Solicitado informe jurídico en relación a este expediente, ha sido emitido en fecha de 1 de octubre de 2013 con el siguiente contenido literal:

#### **"Antecedentes :**

*- Decreto de Alcaldía de fecha 16 de octubre de 2012 que inicia el expediente de protección de legalidad urbanística 2012/1840 - 21 y que parte del acta de inspección formulada por los Servicios de Inspección Urbanística en fecha de 10 de octubre de 2012 mediante las cuales se denuncia la ejecución de obras por parte de la Sra. MARGARITA CANET SANCHO, en calidad de propietaria, el POLIGONO 14, PARCELA 20 del término municipal de Artà, consistentes en "Construcción de una edificación sin licencia de obras" sin la preceptiva licencia municipal .*

*- Escrito de alegaciones presentado por D<sup>a</sup>. MARGARITA CANET SANCHO en fecha de registro de entrada en este Ayuntamiento de 6 de noviembre de 2012 ( RGE : 8146 ) frente al decreto de inicio del expediente de protección de legalidad urbanística de fecha 16 de octubre de 2012.*

*- Informe emitido por el celador de obras de fecha 5 de diciembre de 2012 para contestar las alegaciones presentadas por la Sra. Margarita Canet Sancho (RGE: 8146 06/11/2012), el cual, copiado literalmente dice :*

*"La Sra. Margarita Canet Sancho manifiesta que ella es la propietaria de la vivienda y que la tiene alquilada desde hace tiempo y que no sabe qual de los inquilinos que han pasado por la casa ha podido hacer esta edificación y nos da el nombre de ellos.*

*Hoy he pasado por la finca donde se han hecho estas obras y la persona que había y que ha manifestado ser el actual inquilino es el Sr. . JOHANNES WASCHER con NIE X- 30144766 G que no coincide con ninguno de los nombres que la propietaria nos ha dado. Este señor es el mismo que el día 10 de octubre de 2012, cuando hice el acta de inspección , no se identificó y no me dejó entrar en la finca. Hoy tampoco ha querido que entrara para comprobar el tipo de edificación y tomar las medidas y me ha dicho que su abogado le ha recomendado que no diga quién ha hecho las obras.*

*La Sra. Margarita Canet Sancho manifiesta en otro punto de las alegaciones que estas obras hace más de 10 años que están hechas y que lo que se ha hecho actualmente son obras de saneamiento y pintura.*

*Como muestra la fotografía aérea del año 2010 que adjunto, donde ahora hay una nueva edificación no aparece nada y por tanto su construcción es posterior."*

*- Informe complementario emitido por el celador de obras para acompañar el acta de inspección de fecha de 9 de agosto de 2013, y el cual, copiado literalmente dice :*

*"A pesar de haber intentado en distintas ocasiones entrar en la parcela para comprobar las obras realizadas, no ha sido posible. Desde el exterior parece que sea un almacén con cubierta plana, de aproximadamente 20 m2"*

#### **Consideraciones jurídicas:**

*A la vista de los antecedentes que se han expuesto, a juicio del letrado que suscribe debe ponerse de relieve lo siguiente:*



*De las actas e informes emitidos por el celador municipal de obras se desprende claramente que su función inspectora se ha visto dificultada, o incluso obstruida, por parte de la persona que aparece como arrendatario (o poseedor de hecho) de la finca rústica donde se sitúan las obras y que existen suficientes indicios como para entender que sería el presunto responsable de la ejecución de las obras sin contar con la preceptiva licencias de obras.*

*Del entorpecimiento de la labor inspectora se ha derivado no sólo obstáculos para identificar a los presuntos responsables sino incluso para poder hacer una descripción mínimamente detallada de las obras realizadas, pues se le ha privado el acceso a la finca el inspector municipal de obras .*

*De hecho no ha sido hasta el informe emitido por el celador municipal de obras en fecha de 9 de agosto de 2013 que no se ha contado con una descripción que resulte suficientemente clara e identificativa de la construcción realizada sin contar con licencia de obras y que es objeto de estas actuaciones. Hay que tener en cuenta que en la parcela en cuestión parece que existen otras partes edificaciones, lo que hace precisa una definición más detallada de las obras.*

*En definitiva, consideramos, a nuestro juicio y a la vista de las últimas diligencias efectuadas, que el decreto de alcaldía dictado el día 16 de octubre de 2012 resultaba incompleto, por una parte, no se describía con un mínimo y suficiente detalle la obra realizada y que debe ser objeto del expediente de forma que quedara plenamente identificada.*

*De esta manera, la obra en cuestión se definió como "almacén con cubierta plana de aproximadamente 20 m2" .*

*Por otra parte, en cuanto a los presuntos responsables de la infracción urbanística y que, forzosamente, deben ser interesados en el procedimiento de protección de la legalidad urbanística, se debe considerar que el decreto de alcaldía de 16 de octubre de 2012 sólo hacía mención y únicamente se notificó a la propietaria de la finca rústica, la Sra. MARGARITA CANET SANCHO .*

*Hay que apuntar que aunque la Sra. Canet niega su participación en las obras (escrito con RGE nº. 8146 de 11/06/12 ) resulta indiscutible que, como propietaria de la finca, debe tener la condición de interesada en el procedimiento y, mientras no se demuestre lo contrario, se le debe considerar presunta responsable de acuerdo con la previsión del artículo 30 de la Ley de disciplina urbanística.*

*Pero, igualmente, debe considerarse interesado y presunto responsable, a quien, según se desprende de las actuaciones realizadas, aparece como presunto promotor de las obras consistentes en "almacén con cubierta plana de aproximadamente 20 m2, nos estamos refiriendo, básicamente a partir del informe del celador municipal de 5 de diciembre de 2012 del Sr. JOANNES WASCHER .*

*Por todo ello, entendemos que el decreto de alcaldía dictado en fecha de 16 de octubre de 2012 no cumpliría los requisitos legales, básicamente por la falta de concreción del objeto material al que se ofrecía. Se debería añadir la omisión del promotor como presunto responsable e interesado, omisión si bien resultaría subsanable de manera independiente, se considera, por razones de eficacia y economía procesal, que nada reconducible o acumulable en el acto administrativo de anulación que proponemos.*

*Se propondrá, por tanto, la anulación del citado decreto y que, a la vez, se dicte el reinicio de las actuaciones de un nuevo procedimiento de protección de la legalidad urbanística mediante un nuevo decreto de Alcaldía.*

*Todo ello de acuerdo con la previsión del artículo 63.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.*

#### **Conclusión :**

*"Se aconseja que se proceda a dictar un decreto que:*

- 1. - Anule, por los motivos expuestos, el decreto de alcaldía de 16 de octubre de 2012 por el que se daba inicio al procedimiento de la legalidad urbanística en relación a las obras efectuadas en el polígono 14, parcela 20, finca propiedad de la Sra. Margarita Canet Sancho.*
- 2. - Inicie un nuevo procedimiento de protección de la legalidad urbanística que incluya como descripción de las obras realizadas sin licencia la siguiente: "almacén con cubierta plana de aproximadamente 20 m2" y en el que se haga constar como presuntos responsables y interesados a la Sra. Margarita Canet Sancho, en concepto de propietaria, y al Sr. Joannes Wascher, en concepto de promotor. A ambos se les notificará tal acuerdo y, en consecuencia, entre otros extremos y advertencias, concediéndoles un plazo de dos meses para que puedan instar la legalización de las obras realizadas sin contar con la preceptiva licencia de obras. "*

Por todo ello, dicto la siguiente

#### **Resolución**

1. Anular el decreto de alcaldía de 16 de octubre de 2012 por el que se dio inicio al procedimiento de la legalidad urbanística en relación a las obras que se han realizado sin licencia en el polígono 14, parcela 20 del término municipal de Artà.



2. Iniciar de nuevo el expediente de protección de la legalidad urbanística (expediente de disciplina urbanística 2012 / 1840-21) para proceder al restablecimiento del orden jurídico infringido y, en su caso, la restauración de la realidad física alterada o transformada a su estado original o transformada como consecuencia de las obras realizadas sin contar, a día de hoy, con la preceptiva licencia municipal de obras, según la nueva descripción del informe complementario del celador de obras de fecha 9 de agosto de 2013, o sea, consistentes en "ALMACÉN CON CUBIERTA PLANA DE APROX . 20 m2" que se han ejecutado en el polígono 14, parcela 20 del término municipal de Artà.

3. Ordenar a la Sra. MARGARITA CANET SANCHO, en calidad de propietaria, y al Sr. JOANNES WASCHER, en calidad de promotor del inmueble, en fundamento al informe emitido por el celador de obras de fecha 5 de diciembre de 2012 y en el informe jurídico emitido en fecha 1 de octubre 2013, la inmediata SUSPENSIÓN de cualquier obras que se puedan estar realizando en el POLIGONO 14, PARCELA 20 del término municipal de Artà.

4. Requerir a los interesados , MARGARITA CANET SANCHO, en calidad de propietaria, y al Sr. JOANNES WASCHER, en calidad de promotor para que, de conformidad con el art . 65.1 de la Ley 10 /1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística, solicite, en el plazo de dos meses contados desde la notificación del presente decreto, la oportuna licencia municipal para legalizar, en su caso, las referidas obras con la advertencia de que, transcurrido dicho plazo, si no se insta la expresada licencia o si la licencia fuese denegada, el Instructor formulará propuesta de restitución de la finca rústica donde se han ejecutado las obras ilegales a su estado original a costa del obligado.

5. Designar como Instructora y Secretaria del expediente de protección de la legalidad urbanística a la Sra . Celia Martinez- Piñeiro de Urquiza y Joana Maria Servera Ferriol, respectivamente, a quienes se les notificará en legal forma la designación, y ambas podrán abstenerse de intervenir en el procedimiento o ser recusados por los interesados , si estiman que existen causas legítimas por ello, de conformidad con el artículo 66.1 de la Ley de Disciplina Urbanística, los artículos 28 y 29 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en los artículos 182 a 184 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales de 28 de noviembre de 1986.

6. Encargar a la Policía Local el fiel cumplimiento de la orden de suspensión dispuesta, y advertir al promotor que si incumpliera tal orden en el plazo de 48 horas, se procederá por vía de ejecución forzosa a la ejecución del decreto de suspensión, dado lo dispuesto en el artículo 61.5 de la Ley de Disciplina Urbanística. En tal caso, se citará, a los interesados en el sitio de la obra, y la inspección municipal, asistida por la fuerza pública procederá a leer el decreto de suspensión, el precinto de las obras y la retirada de la maquinaria, y, si aún persistieran en la actitud se informará la Alcaldía y al Juzgados y/o Tribunales de Justicia para la determinación de las responsabilidades penales que se puedan derivar.

7. Advertir al promotor y, en su caso, al constructor y técnicos directores de las obras que, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 62 de la Ley de Disciplina Urbanística, si no cumplen la paralización, con independencia de las medidas contenidas en el punto anterior, se les podrá imponer multas coercitivas en la cuantía y frecuencia:

- a) Multa inicial de 150,25 euros cuando se trate del 1er. incumplimiento de la orden de suspensión .
- b ) En caso de reiterar este incumplimiento y hasta que no se produzca la total suspensión ordenada, quincenalmente se impondrán sanciones que dupliquen la cantidad de la multa impuesta en el periodo sancionador inmediatamente anterior.

8 . Notificar este Decreto a los interesados en forma legal. [...]

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos, comunicándole que contra esta resolución, que agota la vía administrativa, se pueden interponer, alternativamente, los recursos siguientes:

- a) El recurso potestativo de reposición ante la Alcaldía del Ayuntamiento de Artà, en el plazo de un mes contado desde la notificación del presente decreto.
- b) Directamente el recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Palma en el plazo de dos meses contados desde la notificación del presente decreto.

No obstante lo anterior, se puede ejercitar, si es el caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente. Todo ello de conformidad con la Ley 29 /1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, y de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Artà, 7 de febrero de 2014

**El Alcalde de Artà**  
Jaume Alzamora Riera

