

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Montoro**

Núm. 8.081/2014

Por el Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Montoro (Córdoba), se ha dictado Resolución Número 2146/2014, la cual transcrita literalmente dice:

"Por Decreto de la Alcaldía de fecha 12 de marzo de 2013, se resolvió, Incoar procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de ejecutar la urbanización del Polígono Industrial "El Olmo" de esta localidad, por quedar manifiestamente constatado que se produjeron después de su recepción por este Ayuntamiento, antes de que transcurriera un año, y así fue comunicado a los agentes intervinientes, importantes deslizamientos del terreno que desde entonces han determinado la imposibilidad de su utilización, a pesar de haber sido requeridos formalmente por este Ayuntamiento y sin haber sido subsanados hasta el momento.

Teniendo en cuenta que por este mismo Decreto se resolvió dar audiencia a los propietarios y promotores del Polígono Industrial El Olmo, por plazo de quince días, para que formularan las alegaciones que a su derecho conveniesen, y publicado asimismo este acuerdo en el Tablón de edictos municipal electrónico y en el Boletín Oficial de la Provincia número 102 de 30/05/2013 por si hubiese interesados desconocidos en este procedimiento.

Formuladas las siguientes alegaciones que han sido informadas por los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Excm. Diputación Provincial, según a continuación se transcribe:

1º. Alegación formulada por doña Carmen Priego Barco, Abogada y actuando en representación de María Milagros Saavedra Saavedra, doña María de los Ángeles Saavedra Saavedra, don Luis Aguilera Ruano, doña Carmen María Aguilera Ruano, doña Florentina Aguilera Ruano y don Francisco de Asís Albalá Pérez, don Luis Alberto Aguilera Ruano y doña María del Carmen Muros García-Gil, la Sociedad Mercantil "Playa Gaztetape, SL, la Sociedad Hnoxtyl Desing, SL y la Sociedad Mercantil Talleres Arias SL.

"Contenido y Respuesta de la Alegación:

Acompaña 8 Documentos a la Instancia; a saber: 1) Informe Pericial; 2) Copia de la demanda formulada con fecha 18.06.12; 3) Escrito de 23.07.12 instando la ampliación subjetiva contra los técnicos proyectistas. 4) Decreto de fecha 06.09.12, de admisión de demanda, emplazamiento y traslado a los demandados; 5) Diligencia de ordenación de 07.02.12, de señalamiento de Audiencia Previa para el 24.04.13. 6) Escrito instando la personación y adhesión a la demanda de la entidad "Talleres Arias SL". 7) y 8) Comparencia ante ese Ayuntamiento, e instancia dirigida al mismo.

No ha existido inactividad o falta de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que les corresponde por su condición de propietarios promotores del polígono Industrial.

El responsable directo de ejecutar y mantener la urbanización son sus representados, pues se les notificó el 5 de marzo de 2008, antes de que transcurriera un año desde que fuera recibida la urbanización, los daños y movimientos de tierras que se habían producido.

El artículo 19 Real Decreto 1093/1997, establece que, "Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar y... todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro..."

No se ha realizado actuación alguna para reponer la urbanización y adecuarla.

Sus mandantes han formulado demanda de acción de responsabilidad decenal y la prevista en los artículos 1.101, 1.258 y concordantes del C.C., y han adoptado siempre una conducta diligente.

Las relaciones con terceros responsables no incumben al Ayuntamiento de Montoro.

La tardanza en todas las actuaciones y la admisión y conocimiento del estado de la urbanización la responsabilizan de todos los daños y responsabilidades que puedan sobrevenir como consecuencia de la situación creada por la inactividad en el arreglo".

Propuesta. Se propone desestimar esta Alegación.

2º. Alegación formulada por doña Ana Planelles Mohedo, Letrada en representación de don Francisco Javier Corredor Lara, doña Carmen Marín Ruano, don Antonio Jesús Magdaleno González, doña Irene Corredor Lara, doña Carmen Rosa Rodríguez Sáiz Rozas, doña Filomena Planelles Mohedo, don Antonio Javier Calle Márquez, don Ángel Ronda Sánchez, doña María Pilar de la Rosa Vázquez, doña María Pilar de la Rosa Vázquez, don Juan Antonio González Bravo, don Juan Antonio González Bravo, don Miguel Pozo Nogales, doña María Manuela Arias Lozano, don Tomás Carpintero Canalejo, doña Ana Milagros Arias Lozano y la Entidad Tutrifol Agroquímicos SL.

-Contenido y Respuesta de la Alegación.

"1. Las parcelas no tenían ninguna afección cuando se adquirieron.

El Decreto del Alcalde de Montoro de fecha 12 de marzo de 2013, contiene en el Apartado Primero de la solicitud al Registro de la Propiedad de la inscripción de la misma en las fincas registrales afectadas en el desarrollo y ejecución del Polígono Industrial "El Olmo".

Esta solicitud está fundada en la previsión del artículo 1.5 del "Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística", que establece que es inscribible en el Registro de la Propiedad (entre otros), "La incoación de expedientes que tengan por objeto la declaración del incumplimiento del deber de urbanizar...sobre fincas determinadas".

Esta petición está relacionada con un incumplimiento de un deber urbanístico que compete a la propiedad del suelo por la inclusión en el proceso urbanizador de los terrenos incluidos en un ámbito de planeamiento, en un sistema de actuación por compensación (artículo 113 LOUA); para el desarrollo del Polígono Industrial "El Olmo", se siguió el sistema de compensación; este sistema es de actuación privada (artículo 107 LOUA).

Para más abundamiento, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, produce entre otros, el efecto de la afección real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística (artículo 102.2.c) y 100.3.a LOUA, y artículo 19 RD 1093/1997, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Según lo que se acaba de citar, corresponde al Ayuntamiento de Montoro la Incoación del Procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de ejecutar la urbanización, y al Registrador de la Propiedad, la inscripción del mismo sobre parcelas determinadas. De hecho, el Registrador de la Propiedad con fecha

21 de noviembre de 2013, ha inscrito sobre las Fincas que figuraban en el Decreto de doce de marzo de 2013, una Anotación Urbanística, a favor del Excmo Ayuntamiento de Montoro, por Anotación Preventiva de Incoación de Procedimiento de declaración de incumplimiento del deber de ejecutar la urbanización del Polígono industrial el Olmo” de esta localidad.

2. El Ayuntamiento debió de exigir garantías específicas de al menos el 7% del coste de la urbanización.

La reparcelación para ejecutar la urbanización del Polígono Industrial “El Olmo” se llevó a cabo, sin constituir Junta de Compensación (artículo 129.1 párrafo 2º), y siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 130.1.a) LOUA, esto es, presentando la Iniciativa como propietario único, dado que la unanimidad de la doctrina asimila los casos de proindiviso, si no existe oposición por parte de ningún cotitular, a los de propietario único.

En relación con el mismo, el artículo 130.4 LOUA, no exige expresamente a este supuesto reparcelatorio la necesidad de “depositar la garantía del 7% de los costes de urbanización (y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar)”.

No obstante, la carga de afección real, se impone a fin de garantizar el 100% de la correcta ejecución de la obra de urbanización, conforme a lo previsto en el artículo 102.1.c), artículo 133 y concordantes de la LOUA.

3. Incumplimiento y/o funcionamiento anormal del servicio público y exige a la Administración graves perjuicios que se le están generando a los particulares.

Expresa la Alegante, en representación de algunos propietarios, que corresponde a la Administración la labor de inspección y control de toda actividad de ejecución del planeamiento, labor que ha incumplido, lo que ha generado graves perjuicios a sus mandantes.

Consta en el Expediente Administrativo que el Ayuntamiento de Montoro notificó el 12 de marzo de 2008, antes de un año desde la recepción, de los daños y movimientos de tierra que se habían producido. En consecuencia, compete a la propiedad del suelo la obra de urbanización, y su mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad ornato público y decoro.

No consta, sin embargo, que los propietarios en cuyo nombre se alega hayan realizado ninguna actuación tendente a exigir responsabilidades ni ha efectuado reclamaciones de ningún tipo a los vendedores.

La solicitud de indemnización y responsabilidad al Ayuntamiento es injustificada, extemporánea y carece de las formalidades legales.

4. Solicitar al Ayuntamiento que adopte las medidas necesarias para reparar o subsanar los defectos de la Urbanización y garantizar y asegurar su estabilidad y acometa las obras necesarias para reparar y asegurar la estabilidad de la urbanización.

Precisamente, la Resolución de la Alcaldía notificada a o los propietarios y promotores, contiene en el punto segundo, “Incoar procedimiento de ejecución forzosa...a fin de que por los promotores de la urbanización del Polígono Industrial El Olmo para su puesta en funcionamiento, incluyendo las obras necesarias para asegurar su estabilidad futura”.

Es en la tramitación de este procedimiento, fase de audiencia a los propietarios y promotores, en la que se presenta esta alegación, que solicita a este respecto al Ayuntamiento, lo que éste mismo exige a los propietarios y promotores mediante la Incoación de procedimiento de Ejecución Forzosa.

No procede en este trámite de Alegaciones la solicitud planteada en este punto por los propietarios.

Propuesta:

Se propone la desestimación de esta Alegación.

3º. Alegación presentada por don Alejandro Mata Arbide.

-Contenido y Respuesta de la Alegación:

-“Adquisición de la finca con posterioridad al Acta de Recepción de la urbanización Polígono el Olmo.

No aporta documentación acreditativa de la fecha de adquisición ni afección de las cargas existentes sobre la finca en el momento de su adquisición.

-Responsabilidad de los promotores y/o vendedores por los vicios ocultos que presenta la urbanización del Polígono “El Olmo”.

La responsabilidad corresponderá a todos aquellos que por Ley o por subrogación tengan cargas sobre la urbanización, con independencia del deber de urbanizar de los propietarios-promotores.

No constan como aportadas las cargas existentes en el momento de la compraventa.

-Posible no correcto funcionamiento de los servicios públicos del ayuntamiento en el ejercicio de su actividad.

El Ayuntamiento de Montoro notificó el 12 de marzo de 2008, antes de un año desde la recepción a todas las partes interesadas.

Tampoco el alegante, como propietario, ha realizado ninguna actuación tendente a exigir responsabilidades ni ha efectuado reclamaciones de ningún tipo a los vendedores ni al Ayuntamiento de Montoro.

-La remisión de la Resolución al registro de la Propiedad no se ajusta ni se justifica base a lo recogido en los artículos mencionados en la propia Resolución

Entendemos que el acto es registrable y de hecho el Registrador admite la anotación preventiva de incoación de expediente, por lo que en su caso tendría que hacer las reclamaciones que correspondan ante el Registro y Dirección General de Registros y Notariados.

-Perjuicios derivados de la situación anómala del polígono por medio del presente escrito recibido del Ayuntamiento.

La solicitud de indemnización es innominada sobre cuál de los presuntos responsables procede, además de ser injustificada, extemporánea y carecer de las formalidades legales.

Propuesta. Se propone desestimar la Alegación.

4º. Alegación presentada por don Rafael Castillo Rodríguez.

“Contenido y Respuesta.

La alegación se presenta por un propietario que adquirió una parcela dentro del “Polígono El Olmo” en noviembre de 2006. Se considera perjudicado por las deficiencias producidas en la misma, debido a que no puede utilizarla.; muestra su conformidades que se inste a los promotores a la ejecución forzosa de la urbanización.

Solicita que se le tenga por personado y se proceda a instar a la promotora a la ejecución forzosa de la urbanización.

En efecto, la Resolución del Alcalde de fecha contiene en su Apartado segundo “Incoar procedimiento de ejecución forzosa como consecuencia de los incumplimientos ya mencionados”.

Propuesta. Se estima la Alegación.

Es por lo que en uso de las atribuciones conferidas en el artículo 21.1 k) y s) de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de Bases de Régimen Local, por el presente

Resuelvo:

Primero: Desestimar las alegaciones formuladas por doña Carmen Priego Barco, Abogada y actuando en representación de María Milagros Saavedra Saavedra, doña María de los Ángeles Saavedra Saavedra, don Luis Aguilera Ruano, doña Carmen María Aguilera Ruano, doña Florentina Aguilera Ruano y don Francisco de Asís Albalá Pérez, don Luis Alberto Aguilera Ruano

y doña María del Carmen Muros García-Gil, la Sociedad Mercantil "Playa Gaztetape, SL, la Sociedad Hnoxtyl Desing, SL y la Sociedad Mercantil Talleres Arias SL, por doña Ana Planelles Moledo, Letrada en representación de don Francisco Javier Corredor Lara, doña Carmen Marín Ruano, don Antonio Jesús Magdaleno González, doña Irene Corredor Lara, doña Carmen Rosa Rodríguez Sáiz Rozas, doña Filomena Planelles Mohedo, don Antonio Javier Calle Márquez, don Ángel Ronda Sánchez, doña María Pilar de la Rosa Vázquez, doña María Pilar de la Rosa Vázquez, don Juan Antonio González Bravo, don Juan Antonio González Bravo, don Miguel Pozo Nogales, doña María Manuela Arias Lozano, don Tomás Carpintero Canalejo, doña Ana Milagros Arias Lozano y la Entidad Tutrifol Agroquímicos SL por don Alejandro Mata Arbide, por los motivos que se recogen en la parte expositiva de este acuerdo.

Segundo. Estimar la alegación formulada por don Rafael Castillo Rodríguez por los motivos recogidos en la parte expositiva de este acuerdo.

Tercero. Declarar incumplido el deber de ejecutar la urbanización del Polígono Industrial "El Olmo" de esta localidad, por parte de propietarios y promotores del mismo por quedar manifiestamente constatado que se produjeron después de su recepción por este Ayuntamiento, pero antes de que transcurriera un año, y así fue comunicado a los agentes intervinientes, importantes deslizamientos del terreno que desde entonces han determinado la imposibilidad de su utilización, a pesar de haber sido requeridos formalmente por este Ayuntamiento y sin que hayan sido subsanados al día de la fecha.

Cuarto. Incoar procedimiento de ejecución forzosa, como con-

secuencia de los incumplimientos ya mencionados, y toda vez que por parte de los promotores se aportó un informe pericial denominado Estudio Geotécnico sobre deformaciones producidas en el Polígono Industrial el Olmo y propuesta de medidas correctoras, que ha sido informado por don Luis Dugo Liébana, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos de la Excmá Diputación Provincial quien ha puesto de manifiesto que para asegurar la estabilidad futura de este Polígono y antes de plantear cualquier tipo de medidas correctoras, es necesario realizar un profundo estudio del deslizamiento en base a ensayos específicos que determine, de forma precisa, los siguientes paramentos:

- Litología hasta una profundidad de 20 m.
- Posicionamiento de los niveles freáticos.
- Caracterización geotécnica de los diferentes terrenos.
- Levantamiento topográfico de detalle.
- Modelización del deslizamiento existente.

Quinto. Requerir a propietarios y promotores a la presentación en este Ayuntamiento en el plazo máximo de cinco meses el citado estudio de deslizamiento, apercibiéndoles que de no realizarlo de forma voluntaria en dicho plazo por este Ayuntamiento se procederá a ejecutarlo a su costa, estimando la liquidación provisional de su importe en dieciocho mil euros, cantidad que será repercutida en proporción a la afección real de las fincas y a reservas de la liquidación definitiva del importe real de dicho estudio.

Sexto. Publicar asimismo este acuerdo en el Tablón de edictos municipal electrónico y en el BOP por si hubiese interesados desconocidos en este procedimiento".

Montoro, a 12 de noviembre de 2014. Firmado electrónicamente por el Alcalde, Antonio Sánchez Villaverde.