



Sección V. Anuncios
Subsección segunda. Otros anuncios oficiales
CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

20213 *Anuncio de resolución de Presidencia de demolición de edificaciones. Expediente 1/2014 de Restablecimiento de la Legalidad Urbanística*

No habiendo sido posible la notificación personal al interesado en el domicilio indicado en el expediente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común y en cumplimiento de la normativa de protección de datos de carácter personal, se procede a la publicación del presente anuncio de resolución emitida por el Vicepresidente Primero y Presidente en funciones del Consell Insular de Formentera el día 27 de octubre de 2014

SANTIAGO JUAN JUAN, Vicepresidente Primero y Presidente en funciones del Consejo Insular de Formentera, Islas Baleares.

Visto el expediente 1/2014 de Restablecimiento de la Legalidad Urbanística, incoado contra la TOTALIDAD DE LOS PROPIETARIOS DEL EDIFICIO Espardell, representados por la Comunidad de propietarios del edificio Espardell, por la realización de obras sin licencia en la azotea del edificio Espardell.

Vista la propuesta del instructor de día 7 de mayo de 2014.

Visto el escrito presentado en 28 de mayo de 2014 (RGE 15.620) por el Sr. SERGIO VARGAS MONDINO, en su calidad de propietario de dos apartamentos.

Visto el informe de los servicios jurídicos del Consejo de fecha 10 de julio de 2014 y que se transcribe a continuación:

INFORME: ALEGACIONES A LA PROPUESTA DE DEMOLICIÓN DEL EXPEDIENTE DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA 1/2014

ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 18 de julio de 2012 (RGE 9938), doña ISABEL FERRER MAYANS, Abogada, Administradora de fincas, actuando en nombre de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO ESPARDELL, dio entrada a un escrito denunciando construcciones ilegales aparecidas en la azotea del mencionado edificio.

SEGUNDO.- En fecha 7 de mayo de 2013 (RGE 6527) se dió entrada a otro escrito, por parte de la misma Administradora, representando a la Comunidad de propietarios, reiterando la denuncia hecha el 18 de julio de 2012.

TERCERO.- El 21 de mayo de 2013, tiene entrada en el Departamento de Urbanismo, informe de la Policía Local donde se constata la existencia de actos edificatorios en la azotea, pero al ser obras terminadas no se puede aclarar la legalidad de las mismas.

CUARTO.- En fecha 5 de diciembre de 2013, mediante informe de los servicios técnicos, se constata que se han llevado a cabo actos edificatorios sin licencia.

QUINTO.- En fecha 17 de enero de 2014, se inicia expediente de Restablecimiento de la Legalidad Urbanística, contra la totalidad de propietarios del Edificio Espardell, representados por la Comunidad de propietarios, por la "Ejecución de casetas de obra en la 4ª planta del edificio sin LMO". Se otorgó a los interesados dos meses para la presentación de solicitud de licencia de obras que legalizara las obras denunciadas.

SEXTO.- En fecha 21 de marzo se inicia procedimiento sancionador contra los propietarios de los apartamentos y que según escrito de 18 de julio de 2012 y RGE 9938, presentado por la legal representante de la Comunidad de Propietarios del Edificio Espardell, Sra. ISABEL FERRER MAYANS, son los que han realizado construcciones sin permiso.

SÉPTIMO.- El 4 de abril de 2014 (RGE 9719), ISABEL FERRER MAYANS, en representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO ESPARDELL, alega que para no producir indefensión a los propietarios de los apartamentos con las edificaciones que han motivado la incoación del presente expediente se debería notificar a los mismos el decreto de inicio.

OCTAVO.- Mediante decreto de Presidencia de fecha 7 de mayo de 2014, se estiman parcialmente las alegaciones, entendiéndose que no se produce indefensión ya que el expediente de restablecimiento se debe dirigir a la totalidad de los propietarios, al ser la azotea una zona





común, mas teniendo en cuenta que los propietarios denunciados no tienen por si mismos facultad legal para ejecutar las obras necesarias para legalizar la situación, sin embargo se decide notificar la propuesta de demolición a los propietarios de los apartamentos denunciados.

NOVENO.- El 7 de mayo de 2014, se emite propuesta del instructor de demolición de edificaciones, notificado al Presidente de la Comunidad de Propietarios del Edificio espadell y a los 4 propietarios de los apartamentos con obras ilegales.

NOVENO.- El 28 de mayo de 2014 (RGE 15620) el Sr. SERGIO VARGAS MONDINO, presenta las siguientes alegaciones a la propuesta de demolición:

1. Indefensión, al no haber sido notificado el decreto de inicio del expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística.
2. Prescripción de las obras.

A los anteriores, son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- LEY 2/2014 DE ORDENACIÓN Y USO DEL SUELO.- Establece la disposición transitoria segunda que se tramitarán según esta ley los procedimientos que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de la misma, excepto los que hayan superado el trámite de aprobación inicial.

II.- PRESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS.- Artículo 73 de la ley 10/1990 de disciplina urbanística: "Las infracciones urbanísticas consistentes en actos de edificación sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ésta prescribirán a los ocho años desde su finalización total.

Se entenderá totalmente acabada la obra cuando así se acredite fehacientemente, por cualquier medio de prueba, habiendo de correr en todo caso la carga de ésta para quien la alega."

DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

1. Como ya se informó mediante decreto de presidencia de fecha 7 de mayo de 2014, el expediente de restablecimiento va dirigido a la comunidad de propietarios, al ser la azotea una zona de uso común, que es la que tiene la facultad y la obligación de restablecer la legalidad conculcada. El hecho de que se le haya dado traslado de las actuaciones, para mayor garantía, elimina cualquier posibilidad de indefensión. Ninguna actuación firme que perjudique al alegante se ha dictado sin que pudiera formular alegaciones o recursos.

2. En cuanto a la prescripción de las obras, teniendo en cuenta que es el interesado quien soporta la carga de la prueba, le incumbe aportar las pruebas que demuestren fehacientemente la fecha de terminación de las obras. No puede considerarse que las escrituras de compraventa aportadas determinen la existencia de los volúmenes construidos ilegalmente a la fecha de su otorgamiento, y mucho menos el hecho de que estuvieran completamente finalizados.

En ese caso sólo puede entenderse como fecha que da inicio del plazo de prescripción de las infracciones la fecha en la que la Administración tiene conocimiento de ellas, que es el 18 de julio de 2012, con el primer escrito de la administradora de la finca. Además, y en todo caso, según informe técnico de 18 de junio de 2014, el volumen 3 se amplió con posterioridad al 2004 y se estaban realizando, en diciembre de 2013, obras de remodelación en diversos volúmenes. En este sentido cabe señalar que la continuación o reanudación de las obras en los volúmenes ilegales determina a todos los efectos el reinicio del cómputo del plazo de prescripción, pudiendo incluso llegarse a perder una hipotética prescripción ganada, siendo la ley muy clara a los efectos de determinar que la prescripción solo se computa desde la finalización total.

Se informa,

Procede desestimar las alegaciones presentadas en escrito de fecha 28 de mayo de 2014 (RGE 15620), contra la propuesta del instructor de fecha 7 de mayo y continuar con el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Lo que se informa salvo mejor criterio fundado en derecho.

(...)

De conformidad con la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2014 de 25 de marzo de ordenación y uso del suelo de las Illes Balears, por la que se tramitarán de acuerdo con esta ley los procedimientos que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de la misma, excepto los que hayan superado el trámite de aprobación inicial; y de conformidad con el procedimiento previsto en los artículos 67 y 68 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre de Disciplina Urbanística de las Illes Balears, y que a continuación se transcriben :

Artículo 67.

1. Transcurrido el plazo expresado sin presentar alegaciones, o desestimadas éstas, el Ayuntamiento acordará la demolición o reconstrucción de las obras por el interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que hubiese dado lugar, concediendo al interesado un plazo al efecto adecuado a las circunstancias del caso, con la advertencia de que el Ayuntamiento lo ejecutará subsidiariamente en caso de incumplimiento.

2. De la anterior resolución se dará cuenta al órgano urbanístico actuante, así como a las partes interesadas que denunciaron la realización de los actos de edificación o uso del suelo constitutivo de la infracción.

3. Si el ayuntamiento no procediese a la ejecución del acuerdo adoptado en el plazo de un mes, contado desde la expiración del plazo al que se refiere el número 1 de este artículo, sin mediar causa bastante que justifique la dilación, el órgano urbanístico dispondrá directamente dicha demolición a costa del interesado.

Artículo 68.

Finalizado el plazo determinado por la Administración para que el interesado lleve a cabo las actuaciones de reposición de las cosas a su estado anterior a la comisión de la infracción, si estas actuaciones no se hubieren llevado a cabo, la Administración actuante optará, en el plazo máximo de un mes, entre la ejecución subsidiaria o el otorgamiento de un nuevo plazo para la realización de las actuaciones necesarias por parte del inculpado. El incumplimiento de este nuevo plazo se sancionará con la multa que correspondería a la infracción originaria, impuesta en su grado máximo, y a la apertura del periodo de un mes para que la Administración opte para conceder nuevo plazo de ejecución para el interesado o para la ejecución subsidiaria .

Las actuaciones sucesivas de incumplimiento se resolverán de acuerdo con esta misma norma.

En virtud de las atribuciones legalmente conferidas,

HE RESUELTO

Primero.- DESESTIMAR las alegaciones presentadas el día 28 de mayo de 2014 (Nº RGE 15.620) por el Sr. SERGIO VARGAS MONDINO, contra la propuesta de demolición de 7 de mayo de 2014.

Segundo.- ORDENAR a la TOTALIDAD DE LOS PROPIETARIOS DEL EDIFICIO ESPARDELL la demolición de las casetas construidas en la azotea del edificio Espardell.

Segundo.- OTORGAR un plazo de seis meses (según informe técnico de 5 de diciembre de 2013), para presentar la solicitud Solicitud de licencia de obras para la demolición de las casetas denunciadas, haciendo saber a los interesados que el Consell las ejecutará subsidiariamente en caso de incumplimiento, cargando los gastos a las personas interesadas.

Tercero.- NOTIFICAR el presente a las personas interesadas.

(...)

Lo que se comunica al interesado haciéndole saber que este acto pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse potestativamente recurso de reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano que lo ha adoptado, o directamente recurso contencioso administrativo ante el juzgado Contencioso Administrativo de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al que tenga lugar la presente notificación, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992 , de 26 de noviembre , de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común en relación con el artículo 8 de la Ley 29/1998 , de 13 de julio , reguladora de la jurisdicción .

No se podrá interponer recurso contencioso administrativo hasta que se haya resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto .

Podrá interponer cualquier otro recurso que considere oportuno.

Formentera, a 7 de noviembre de 2014

La Vicepresidenta Segona,
Sònia Cardona Ferrer

