



**BORRADOR DEL ACTA NÚMERO 22 DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA
CELEBRADA POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EL DÍA 28 DE SEPTIEMBRE DE
2015**

=====

PERSONAS CONVOCADAS

Alcaldesa

Doña Yolanda Seva Ruiz

Concejales/as

Don Lorenzo Andreu Cervera

Doña María Dolores Tomás López

Don Antonio Pomares Catalá

Don Francisco José Soler Sempere

Don Alejandro Escalada Villanueva

Doña Ana Antón Ruiz

Don Francisco Vte. Carbonell García

Doña M^a Mercedes Landa Sastre

Don Samuel Ortiz Pérez

Don Miguel Zaragoza Fernández

Doña Encarnación Mendiola Navarro

Doña María Dolores Gadéa Montiel

Don Santiago Buades Blasco

Doña Ana María Blasco Amorós

Don José Pedro Martínez González

Don Ángel Piedecausa Amador

Don Luis Jorge Cáceres Candeas

Doña Eva Mora Agulló

Secretario

Don Antonio Sánchez Cañedo

Interventora

Doña María Esperanza Burdeos García

En la Villa de Santa Pola, siendo las catorce horas veintitrés minutos del día veintiocho de septiembre del año dos mil quince, se reunieron, en primera convocatoria, en el Salón de Sesiones de este Ayuntamiento, bajo la Presidencia de la Sra. Alcaldesa Doña Yolanda Seva Ruiz, con el fin de celebrar sesión extraordinaria, las personas que al margen se anotan, no asistiendo la Sra. Cascales Martínez y el Sr. Soler Martínez, habiendo justificado su ausencia; componentes todos ellas de la Corporación Municipal, y asistidas por el Secretario Don Antonio Sánchez Cañedo y la Sra. Interventora Doña María Esperanza Burdeos García, con el fin de tratar cuantos asuntos fueron puestos en su conocimiento a través del siguiente

ORDEN DEL DÍA

PUNTO ÚNICO: ARCHIVO DEL EXPEDIENTE DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL A BANKIA HABITAT S.L. COMO ADQUIRIENTE DE PARCELA MUNICIPAL DE USO ASISTENCIAL Y SANITARIO EN GRAN ALACANT

Por la Presidencia se inició la sesión, iniciándose por:

PUNTO ÚNICO. ARCHIVO DEL EXPEDIENTE DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL A BANKIA HABITAT S.L. COMO ADQUIRIENTE DE PARCELA MUNICIPAL DE USO ASISTENCIAL Y SANITARIO EN GRAN ALACANT.

- Por el Sr. Secretario se dio lectura al dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda, Contratación y Patrimonio y Especial de Cuentas, celebrada en sesión extraordinaria el 28 de septiembre en la que por unanimidad se dictaminó favorablemente la Propuesta de la Concejalía de Contratación en la que se expone que visto el escrito de fecha 29 de julio de 2015 suscrito por D. Israel José Muñoz Hernández, en nombre y representación de Santa Pola Life Resort, S.L., solicitando el archivo del expediente por incumplimiento contractual incoado por parte del Ayuntamiento de Santa Pola, mediante acuerdo de Pleno de fecha 28 de noviembre de 2014 y en el que también se solicita que por parte del Ayuntamiento de Santa Pola se reconozca que las 32 servidumbres personales constituidas hasta la fecha están consolidadas por sus titulares son acordes al pliego de condiciones que rigió la enajenación de la parcela; y que se reconozca que la remisión que hace el citado pliego al Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Santa Pola debe entenderse realizada al Plan General de Ordenación Urbana vigente en cada momento.

Visto el informe emitido por la Vicesecretaria municipal con fecha 21 de septiembre de 2015 cuyo contenido es:

“I. ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO.- Con fecha 28 de noviembre de 2014 el Pleno del Ayuntamiento de Santa Pola acuerda “incoar expediente de incumplimiento contractual a Banca Habitat, exigiendo el cumplimiento de las condiciones impuestas en el Pliego de Condiciones que rigió el contrato de compraventa de la parcela municipal, que supondría el que se rescindieran los contratos de servidumbre de uso personal y perpetuo, que han dado lugar a la constitución de los derechos de residencia permanente sobre determinados elementos del conjunto, con las responsabilidades económicas que conlleve, así como la eliminación de la división horizontal de los elementos del conjunto que los hace susceptibles de aprovechamiento independiente, ya que han utilizado un régimen de copropiedad, pero con derechos de servidumbre, alterándose el régimen propio de única propiedad y única gestión”.

Dicho acuerdo se adopta en base al informe emitido por la Técnico de Asistencia Jurídica en fecha 10 de octubre de 2014 y como consecuencia de la presentación de escrito en el Ayuntamiento de Santa Pola por parte de usuarios del Life Resort manifestando sentirse engañados puesto que pensaban que habían adquirido la propiedad de su vivienda en el citado complejo, cuando lo que en realidad habían suscrito era una servidumbre de uso personal y perpetuo sobre los apartamentos. Asimismo, se comunica al Ayuntamiento la interposición de una querrela en el Juzgado de Instrucción nº 1 de Elche por el presunto engaño que alegan los usuarios.

SEGUNDO.- Con fecha 29 de diciembre de 2014, D. Israel José Muñoz Hernández, en nombre y representación de Santa Pola Life Resort, S.L., titular de la parcela en la que se ubica en complejo Life Resort, presenta escrito solicitando el archivo del expediente incoado contra Bankia Habitat, S.L. por cuanto que la misma no es titular de la parcela.

No consta resolución de este escrito.



TERCERO.- Con fecha 29 de julio de 2015 se hace entrega de escrito (mediante burofax) suscrito por D. Israel José Muñoz Hernández, en nombre y representación de Santa Pola Life Resort, S.L., solicitando el archivo del expediente por incumplimiento contractual incoado por parte del Ayuntamiento de Santa Pola, mediante acuerdo de Pleno de fecha 28 de noviembre de 2014. La mercantil solicitante fundamenta su petición en el hecho de que el expediente fue incoado a nombre de la mercantil Bankia Habitat S.L. cuando la titular de la explotación de la parcela es Santa Pola Life Resort, S.L.

Santa Pola Life Resort, S.L. también solicita que por parte del Ayuntamiento de Santa Pola se reconozca que las 32 servidumbres personales constituidas hasta la fecha están consolidadas por sus titulares son acordes al pliego de condiciones que rigió la enajenación de la parcela; y que se reconozca que la remisión que hace el citado pliego al Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Santa Pola debe entenderse realizada al Plan General de Ordenación Urbana vigente en cada momento.

Este escrito no fue registrado de entrada en el Ayuntamiento de Santa Pola si bien consta en el expediente documentación justificativa de la entrega emitida por Correos en la que consta que la entrega del mismo se realizó en el Ayuntamiento con fecha 29 de julio de 2015.

I. INFORME.

En cuanto a la normativa aplicable hay que tener en cuenta que la parcela en la que se ubica el complejo Santa Pola Life Resort, S.L. se trataba de un bien patrimonial propiedad del Ayuntamiento de Santa Pola cuya enajenación se lleva a cabo en el año 2001 para el desarrollo en la misma de un uso sanitario y asistencial.

Ante un bien de naturaleza patrimonial, tenemos que la legislación aplicable tal y como se indica en el pliego que rigió la enajenación de la parcela mediante subasta, es distinta según la fase en la que nos encontremos:

- a) Procedimiento de licitación y adjudicación de la parcela: debe realizarse de acuerdo con los principios de publicidad, transparencia, igualdad y concurrencia y, por tanto, le es de aplicación el contenido de las normas en materia de contratación pública vigentes en cada momento. En el caso que nos ocupa, el Real Decreto legislativo 2/2000, mediante el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos con las Administraciones Públicas.

Una vez adjudicada la venta de la parcela:

- b) Efectos del contrato y extinción: artículos 1445 y siguientes del Código Civil. Las consecuencias de la aplicación de este régimen nos llevan a la conclusión de que estaríamos de alguna manera ante un contrato de compraventa análogo a los que cada día se celebran entre particulares, lo que a grandes rasgos conlleva que en estos casos la Administración no ostenta las prerrogativas de las que dispone cuando la normativa de aplicación es de la contratos administrativos. En definitiva, en este contrato de compraventa de la parcela en donde se ubica el complejo Life Resort el Ayuntamiento de Santa Pola no dispone de la prerrogativa de imponer penalidades por incumplimiento.

Por ello, se considera que el acuerdo de Pleno de fecha 28 de noviembre de 2014 no es correcto desde el punto de vista jurídico puesto que su contenido conlleva el ejercicio de una potestad de la que no dispone el Ayuntamiento de Santa Pola en este expediente. Mediante dicho acuerdo se incoa un expediente de incumplimiento contractual del que podría decirse que tiene la naturaleza de sancionador; sancionador por un supuesto incumplimiento del pliego que conllevaría aparejada como consecuencia la imposición a la mercantil de que rescinda los contratos de servidumbre de uso personal y perpetuo formalizados con los usuarios y de eliminar la división horizontal de la parcela.

Tampoco sería aplicable la cláusula undécima (“decimoprimera”) del pliego, puesto que trata de las penalidades establecidas en el Real Decreto 2/2000, de 16 de junio, mediante el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos con las Administraciones Públicas que, como ya hemos visto (y como también se indica en la cláusula primera del pliego), es una normativa aplicable a la fase de preparación y adjudicación del contrato, fase respecto de la que de la vista del expediente se puede concluir rápidamente que está más que superada habida cuenta de que el contrato fue suscrito por las partes el 30 de julio de 2001.

La normativa aplicable en el momento actual del expediente administrativo, que no es otro que la fase de ejecución del contrato, es el pliego que rigió su venta (concretamente, las cláusulas que se refieren a la ejecución del contrato) y lo dispuesto en el Código Civil. Por ello el Ayuntamiento y en el supuesto de que quedase en el expediente debidamente acreditado el incumplimiento del contrato en cuanto al destino concreto que debe darse a la parcela podría ejecutar la condición resolutoria del mismo (cláusula décima y decimoséptima del pliego) y las consecuencias que de la misma se deriven.

Por otra parte, en cuanto a los de contratos de servidumbre de uso personal y perpetuo formalizados entre la empresa y los particulares hay que tener en cuenta dos consideraciones:

-La existencia de prejudicialidad penal motivada por la interposición de una querrela por presunta estafa por parte de algunos usuarios. El Ayuntamiento tenía plena constancia de dicha querrela en el momento de adopción del acuerdo de Pleno de 28 de noviembre de 2014 y ni era ni es prudente que el Ayuntamiento adopte una resolución al respecto de esos contratos de servidumbre que, precisamente son una de las cuestiones principales de la querrela y cuya validez jurídica está siendo cuestionada en sede judicial.

-La celebración de los contratos indicados entre la empresa privada y los usuarios se trata de una cuestión eminentemente privada y respecto de la que el Ayuntamiento de Santa Pola no tiene ninguna competencia. Por ello, el Ayuntamiento de Santa Pola no puede requerir a la empresa que rescinda los contratos con los particulares, ni puede asumir o reconocer de forma expresa su validez, su vigencia o si sus titulares tienen derechos consolidados o no puesto que se trata de una cuestión que corresponde a la jurisdicción civil.

Por otra parte, el mismo solicitante reconoce en su escrito, en la manifestación sexta, lo siguiente:

“En este punto debemos traer a colación la existencia de 32 particulares que son titulares de una servidumbre de uso amparada por la legalidad vigente, que han consolidado sus derechos, y que entendemos no pueden verse afectados, ni se encuentra el Ayuntamiento legitimado para afectar su situación...”...Por tanto nos reiteramos en la necesidad de no



afectar desde el Ayuntamiento la situación de los 32 particulares titulares de una servidumbre de uso”

Por tanto, la mercantil solicitante está de acuerdo con lo ya manifestado en este informe en lo que concierne a la afirmación de que el Ayuntamiento de Santa Pola no tiene competencia para pronunciarse sobre aspectos que afectan a los 32 titulares de las servidumbres constituidas en el complejo Life Resort, por tratarse de un asunto que corresponde al ámbito de lo civil. Consecuentemente con ello, no tiene sentido que el solicitante demande de este Ayuntamiento un pronunciamiento sobre lo que afecta o no a esos 32 particulares.

Una vez expuesto lo anterior es posible resolver las dos primeras cuestiones que plantea la mercantil:

-Respecto de la petición de archivo del expediente de Santa Pola Life Resort, SL. procede su estimación por caducidad del expediente. Si bien es cierto que el expediente se incoa contra una empresa que no es la titular de la parcela ni de sus correspondientes obligaciones y derechos (Bankia Habitat. SL.), hay que tener en cuenta que el plazo del que disponía el Ayuntamiento de Santa Pola para resolver es de tres meses de acuerdo con el artículo 42.3.a) de la Ley 30/1992, de 28 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y que el mismo ha transcurrido sobradamente desde la fecha del acuerdo de Pleno de 28 de noviembre de 2014. Por ello, procede declarar la caducidad del expediente y el consecuente archivo de las actuaciones de acuerdo con el artículo 44.2 de la Ley 30/1992.

No cabe el inicio de un nuevo expediente sancionador contra Santa Pola Life Resort, SL. puesto que en base a la normativa aplicable, que en este caso es el pliego de condiciones y el Código Civil, no existe tal posibilidad; en caso de incumplimiento acreditado sobre el destino de la parcela el Ayuntamiento únicamente podría ejecutar la condición resolutoria del mismo. Tampoco puede el Ayuntamiento de Santa Pola imponer como sanción la obligación de resolver contratos cuyo régimen jurídico corresponde al ámbito civil y, por tanto, son competencia del correspondiente órgano jurisdiccional y nunca de este Ayuntamiento.

Tampoco procedería la aplicación de la cláusula undécima (“decimoprimer”) del pliego, que trata de las penalidades establecidas en el Real Decreto 2/2000, de 16 de junio, mediante el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos con las Administraciones Públicas por los motivos expuestos con anterioridad.

-El anterior argumento sirve para la resolución de la segunda cuestión que plantea Santa Pola Life Resort, SL. en cuanto al reconocimiento de la consolidación de las servidumbres personales y su adecuación al pliego de condiciones. Se considera procedente que el Ayuntamiento de Santa Pola no se pronuncie al respecto por tratarse de cuestiones civiles respecto de las que no se ostenta competencia alguna y que, en cualquier caso, están sujetas a prejudicialidad penal.

-La tercera cuestión que plantea la empresa sobre el reconocimiento de que la remisión que hace el citado pliego al Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Santa Pola debe entenderse realizada al Plan General de Ordenación Urbana vigente en cada momento, hay que decir que su resolución es cuanto menos obvia. De la lectura del pliego de condiciones no se desprende duda alguna de que la normativa que rija en materia urbanística

en el municipio de Santa Pola será la que en cada momento puntual se encuentre en vigor y en el caso que nos ocupa, además, el pliego de condiciones que rigió la enajenación de la parcela.

En conclusión y, en cuanto a la resolución del escrito de 29 de julio de 2015 de Santa Pola Life Resort, SL. analizado en este informe procede:

-Estimar la primera pretensión y, por tanto, declarar la caducidad y el consecuente archivo del expediente de incumplimiento contractual incoado a Bankia Habitat, SL. de acuerdo con el artículo 42.3.a) de la Ley 30/1992, de 28 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común puesto en relación con el artículo 44.2 de la misma ley;

-No emitir pronunciamiento alguno en relación con las servidumbres constituidas en el complejo Life Resort por falta de competencia del Ayuntamiento de Santa Pola en cuestiones civiles y, en cualquier caso, por tratarse de un asunto sujeto a prejudicialidad penal;

-Indicar a Santa Pola Life Resort, SL. que, en relación con el uso de la parcela será aplicable lo establecido en el PGOU vigente y en el pliego de condiciones que rigió su enajenación.”

Abierto el turno de intervenciones, hizo uso de la palabra la **Sra. Blasco Amorós** indicado que le gustaría que se tuviera en cuenta las salas que el Ayuntamiento tiene allí. Porque en el primer contrato inicial que se hizo, no estaba lo de las salas municipales, que fue a posteriori, porque si todo hace referencia a ese contrato inicial deberían tenerse en cuenta las salas municipales que hay allí, que son las del Racó Jove, ya que costó muchísimo conseguir esas dos salas y que se pueda continuar con ellas.

La **Sra. Gadea Montiel** indica que cuando le presentaron la propuesta del inversor, en las conversaciones sí que quedó claro, y de hecho era uno de los argumentos que esgrimían, que el Ayuntamiento tenía un contrato de cesión para toda la vida. Ella remarcó que eso se debería mantener y en principio se habrá comentado con el nuevo Equipo de Gobierno que eso quedaba igual.

Hace uso de la palabra el **Sr. Zaragoza Fernández** para señalar que sería interesante que se pudiera incluir, a colación de lo han comentado las compañeras, un punto donde se pusiera “negro sobre blanco”, el que esos acuerdo que están escritos y firmados se mantengan en el tiempo aunque cambie la empresa, el uso o la sociedad, ya que se tiene unos locales que disfruta el Ayuntamiento que están cedidos y que deben seguir cedidos. Si no lo expresaran así y se van al primer contrato podrían tener un problema y sería interesante que se añadiera al acuerdo que se va a votar.

La **Sra. Alcaldesa** explica que en todas las conversaciones que han tenido, tanto el Concejal de Urbanismo como el de Contratación, y ella misma, en ningún momento la empresa ha puesto ninguna pega en que los locales siguiesen siendo o siguiesen cedidos al Ayuntamiento, pero no les parece mal que el punto aparezca dentro del acuerdo y se mantenga a posteriori para que esas salas sigan siendo municipales y se puedan hacer uso de ellas. Indica que se va a añadir al acuerdo.

Sometido a votación, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los presentes en total diecinueve **ACORDÓ:**

PRIMERO.- Estimar la primera pretensión planteada por Santa Pola Life Resort, S.L. en su escrito de 29 de julio de 2015 y, por tanto, declarar la caducidad y el consecuente



archivo del expediente de incumplimiento contractual incoado a Bankia Habitat, SL. de acuerdo con el artículo 42.3.a) de la Ley 30/1992, de 28 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común puesto en relación con el artículo 44.2 de la misma ley.

SEGUNDO.- No emitir pronunciamiento alguno en relación con las servidumbres constituidas en el complejo Life Resort por falta de competencia del Ayuntamiento de Santa Pola en cuestiones civiles y, en cualquier caso, por tratarse de un asunto sujeto a prejudicialidad penal.

TERCERO.- Indicar a Santa Pola Life Resort, SL. que, en relación con el uso de la parcela será aplicable lo establecido en el PGOU y en el pliego de condiciones que rigió su enajenación.

Para la variación de uso de dicha parcela deberá tramitarse previamente la correspondiente solicitud así como satisfacer las cargas, impuestos, plusvalías, etc. que genere dicha variación.

CUARTO.- Indicar a Santa Pola Life Resort, SL. que las salas que hasta la fecha han venido siendo utilizadas por el Ayuntamiento de Santa Pola deberán continuar a disposición de este Ayuntamiento incluso en el caso de que se produzca alguna variación en cuanto al titular del complejo Life Resort.

QUINTO.- Notificar el presente acuerdo a Santa Pola Life Resort, SL. y a Bankia Habitat, SL.

Y no habiendo más asuntos de qué tratar de los figurados en el Orden del Día, por la Presidencia, se levantó la sesión a las catorce horas treinta minutos, extendiéndose la presente acta, de que yo, Secretario, Certifico.