



## ACTA

<b>Expediente nº:</b>	<b>Órgano Colegiado:</b>
PLN/2021/9	El Pleno

### DATOS DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN

<b>Tipo Convocatoria</b>	Ordinaria
<b>Fecha</b>	28 de abril de 2021
<b>Duración</b>	Desde las 12:00 hasta las 14:30 horas
<b>Lugar</b>	Salón de Plenos del Ayuntamiento
<b>Presidida por</b>	María Loreto Serrano Pomares
<b>Secretario</b>	Antonio Sánchez Cañedo
<b>Interventora</b>	Carmen Corral García

### ASISTENCIA A LA SESIÓN

DNI	Nombre y Apellidos	Asiste
21462918P	Ana María Blasco Amorós	SÍ
74371844X	Alejandro Cebrián Agullo	SÍ
48364228N	Ana Antón Ruiz	SÍ
48378550M	Encarnación María Ramírez Baeza	SÍ
74012497S	Francisca García Cerda	SÍ
74375327C	Julio Miguel Baeza Andreu	SÍ
74013605L	Jorge Antonio Díez Pomares	SÍ
33486152S	Jose Francisco López Sempere	SÍ
21423393C	José Pedro Martínez González	SÍ
48317445B	Lorenzo Andreu Cervera	SÍ





74190091A	María Manuela Baile Martínez	SÍ
33486060S	María Dolores Tomás López	SÍ
74182725C	María Loreto Serrano Pomares	SÍ
74359461R	María de los angeles Roche Noguera	SÍ
74011966J	Mireia Moya Lafuente	SÍ
21510691X	Oscar Pedro Valenzuela Acedo	SÍ
74006642W	Ramón José García Rico	SÍ
52772973W	Ruth Raquel López Pérez	SÍ
74363148P	Trinidad Ortiz Gomez	SÍ
74194754C	Yolanda Seva Ruiz	NO
48340731K	Ángela María Pérez Fuentes	SÍ

Una vez verificada por el Secretario la válida constitución del órgano, el Presidente abre sesión, procediendo a la deliberación sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día

### A) PARTE RESOLUTIVA

#### Aprobación del acta de la sesión anterior

**Favorable**

**Tipo de votación:**

Unanimidad/Asentimiento

Por el Sr. Secretario se indica a los miembros de la Corporación que han estado a su disposición las actas número 7 y 8 del Ayuntamiento Pleno para su aprobación. Sometido a votación, el Ayuntamiento Pleno, con al abstención de los que no asistieron a las Sesiones, ACORDÓ:

Aprobar los borradores de las siguientes Actas del Ayuntamiento Pleno.

- Acta número 7 de la sesión ordinaria celebrada el 31 de marzo de 2021.
- Acta número 8 de la sesión extraordinaria celebrada el día 1 de abril de 2021.

**CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO. Expediente 1750/2021. Baja concesión puesto Mercado Central nº 43.**





**Favorable**

**Tipo de votación:**

Unanimidad/Asentimiento

Por el Sr. Secretario se dio lectura al dictamen de la Comisión Informativa en la que por unanimidad se dictaminó favorablemente el Informe Propuesta del Negocio del Área en el que se reseñan los siguientes ANTECEDENTES DE HECHO:

- Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 25/08/2006 se adjudica el puesto n.º 43 del Mercado Central de Abastos a favor de D. José Juan Canales Montiel, con DNI 21959548E.
- El contrato administrativo se formaliza el 15/01/2007. En la cláusula Tercera se establece una duración de 25 años desde la notificación del acuerdo de adjudicación (11/09/2006), finalizando el 11/09/2031.
- El adjudicatario presenta escrito el 21/01/2021, con n.º de registro 2021-E-RC-833, por el que solicita la baja de la concesión.
- Consta informe de no ser deudor con el Ayuntamiento emitido por la Tesorería Municipal el 05/02/2021.
- Por el Negociado de Comercio-Mercados se emite informe de fecha 26/03/2021 en el que se indica que “Dicho puesto es un espacio utilizado de almacén. Se adjuntan fotos del estado en el que se encuentra el mismo en las que aparentemente no se aprecian desperfectos y se observa ordenado y limpio”. En las fotografías adjuntas al informe se aprecian varios enseres del titular de la concesión.
- En el expediente consta carta de pago del ingreso de fianza de 128,48 €, con n.º de mandamiento de ingreso 37430/2006.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

- Reglamento del Mercado de Abastos, su lonja de pescado y del local regulador de venta de pescado en fresco, sito en la zona Portuaria.

Sometida a votación, el Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los presentes, en total veinte, ACORDÓ:

PRIMERO: Aceptar la renuncia formulada por D. José Juan Canales Montiel, con DNI 21959548E, a la concesión del puesto n.º 43 del Mercado Central de Abastos, revirtiendo al Ayuntamiento la plena disponibilidad del mismo.

SEGUNDO: Requerir a D. José Juan Canales Montiel para que, en el plazo de 15 días hábiles desde la notificación del presente acuerdo, proceda a la retirada de enseres de su propiedad del puesto n.º 43.

TERCERO: Autorizar la devolución de la fianza de 128,48 €, con n.º de mandamiento de ingreso 37430/2006, constituida por D. José Juan Canales Montiel, previa acreditación presentada por registro de entrada de haber dado cumplimiento al requerimiento del punto anterior.

CUATRO: Notificar el presente acuerdo al interesado, a los Negociados de Rentas y Exacciones e Intervención Municipal, con el fin de no expedir recibos por ocupación del citado puesto.

**CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO. Expediente 6004/2021. Potestades Administrativas de Carácter Patrimonial. Inicio expediente de investigación de bien inmueble**





**Favorable**

**Tipo de votación:** Ordinaria  
A favor: 14, En contra: 0,  
Abstenciones: 6, Ausentes: 0

Se dio cuenta del Dictamen de la Comisión Informativa en la que por mayoría se dictaminó favorablemente la propuesta de la Concejalía en la que se considera oportunos el inicio de expediente de investigación del bien inmueble C/Carabassí-Ménsula, sita en Gran Alacant, polígono 4.2.

Con fecha 20/04/2021, por el Vicesecretario General de este Ayuntamiento se emite informe, el cual se transcribe:

“(…).

Antecedentes.

El Plan Parcial “Gran Alacant” –PPGA75-, fue aprobado definitivamente en Octubre de 1975, ya bajo la vigencia de la Ley del suelo 19/1975, de 2 de mayo (LS75 -TR76-).

El desarrollo de gestión y ejecución del PPGA75 quedó interrumpido durante la fase de redacción del Plan General Municipal de Ordenación (Revisión de 1985 –PG85-).

En el PG85 (art. CJ-2.2.2 de las normas específicas del suelo urbano, Tit. V, Cap III), se estableció un régimen transitorio específico de adaptación del Plan Parcial “Gran Alacant” al nuevo Plan General.

Conforme al mismo se obligaba: “(…) a la Entidad Urbanística interesada, promotora, propietarios o Junta de Compensación, al trámite de adaptación (a las previsiones específicas que al efecto establecía el propio PG85) en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de publicidad de la Aprobación Definitiva del Plan General, que deberá efectuarse a nivel de Plan Especial. Si transcurriera el plazo indicado sin que se hubiera completado el período de Información Pública previsto en la Ley (art. 27.2, LS; y art. 119, RPU) se acordará por la Administración Actuante una de las dos opciones alternativas siguientes, previa notificación a los interesados:

- Redacción y tramitación de oficio de la adaptación pertinente, con gastos a cargo de los beneficiarios.
- Des-clasificación automática del P. Parcial de referencia, pasando a integrarse en el régimen correspondiente al “SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO”.(art. CJ-2.2.2 in fine; pág.159, Tomo II, NORMAS-PGM).

Por acuerdo plenario de 26 de octubre de 1984 (Documento Anexo N° 1 -DOC 1-) se dispuso, a petición del interesado, “GRAN ALACANT, S.A.”, que el Ayuntamiento asumiera el directo desarrollo de las condiciones de adaptación a través de sus propios Servicios Técnicos.

De este modo el régimen transitorio de adaptación del PP Gran Alacant de 1975 al PGM de 1.985, finalmente se concretó en:

- a. Una modificación puntual del Plan General. –PG85 MPGA-.
- b. Un Plan Especial de adaptación del Plan Parcial “Gran Alacant”, de 1975, al PGM de 1.985 –PEAGA86-. Este Plan Especial, autocalificado “de Reforma Interior y de Protección” (Apdo 2.- “Encuadre legal” de la memoria explicativa), se decía redactado con el pormenor propio de un Plan Parcial





(Apdo. 1.- Antecedentes, de la Memoria adicional del Plan Especial, y Apdo. 2.b- Justificación y observaciones).

El PEAGA86 fue redactado por el Arquitecto Urbanista D. Ramón Benito Rocés: el mismo redactor que el del Plan General (PG85).

Ambos documentos: PG85 MPGA y PEAGA, fueron, al parecer, objeto de tramitación simultánea (al menos así lo pretendía la Memoria Adicional del PEAGA: Apdo. 3.- Encuadre Legal).

Por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 30 de julio de 1.986 se aprobó el Plan Especial de “Adaptación: Monte de Santa Pola-Gran Alacant al Plan General Municipal de Ordenación de Santa Pola de 1.985” –PEAGA-.

El *Polígono 4.2* que nos ocupa, de 10,21 Ha, inicialmente comercial en el Plan Parcial de 1975, fue calificado en el PEAGA como *residencial individual agrupado (AL)*, con una densidad neta de 150 Hab/Ha y una previsión de 1.531 habitantes. (CUADRO 1. BALANCE COMPARATIVO, de la información urbanística del PEA)

Esta nueva calificación tuvo reflejo en la modificación del art. EU-1.2.b de las NNUU del PG85, como así se recoge en el art. I.1.- a) de las Ordenanzas de Edificación del PEAGA.

Régimen de gestión del los Polígonos resultantes del PEAGA y su Proyecto de Compensación. Ordenación y Gestión del polígono 4.2

El PEAGA estableció dos niveles de gestión del ámbito ordenado:

I. Un primer nivel referido al conjunto del ámbito:

*“(..). se concreta para todo el Sector el Sistema de Actuación por COMPENSACIÓN, respetándose la gestión interrumpida por el P.G.M (Plan General Municipal de ordenación) vigente salvo las afecciones que resulten del presente trámite de MODIFICACIÓN-ADAPTACIÓN.” Apdo 3.3.de la Información Urbanística del PEAGA).*

II. Un segundo nivel para cada uno de los polígonos del conjunto ordenado en el mismo, estableciéndose para ellos un régimen de ordenación pormenorizada y gestión inacabadas o diferidas a ulteriores *Estudios de Detalle* y “*Proyectos de Parcelación*” (3.3 Memoria explicativa del PE, arts. I.2: 2.2 “División Poligonal”, 2.3 “Estudios de Detalle”, 2.4 “Proyectos de Parcelación”, 2.5 “Proyectos de Urbanización”, 2.6 “Conservación de las Obras” de las Ordenanzas de Edificación del PE).

Por la mercantil MONTE Y MAR DE SANTA POLA, SL se promovió el ED del Polígono 4.2 del PEAGA –ED P4.2-, que redactó el arquitecto D. Roberto Pérez Guerras, y que se aprobó por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 8 de octubre de 1.997 (DOGV de 26 de noviembre de 1.997).

Dice la Memoria del ED del Polígono 4-2 (apdo. 3.1, pág. 24) :

*“Por otra parte las NORMAS DE PARCELACIÓN (Apartado 2.10) distinguen por su contenido y procedimiento la REPARCELACIÓN como segunda actuación en el ajuste de nuevas condiciones de segregación con objeto de*





*distribuir equitativamente los beneficios y cargas de la Ordenación Urbanística, normalizar los linderos de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación, estableciendo las características geométricas de la segregación, individualizando las parcelas de manera funcional.*

*Nuestra actuación es la consecución de una reparcelación a través de un procedimiento concreto y definido como es el ESTUDIO DE DETALLE, actuando de manera global para todo el Polígono 4.2, definiendo el emplazamiento de las manzanas en agrupación libre (AL) y los caminos privados de acceso.”*

Esta previsión resulta chocante en buena técnica urbanística, al introducir en el Estudio de Detalle (un instrumento de planeamiento) previsiones (objetivos y determinaciones) propios del ejercicio de la potestad de gestión, sin que mediase un instrumento propio genuino de esta potestad.

En cuanto al denominado “Proyecto de parcelación”, resulta llamativo que el mismo no consista en una simple división parcelaria (arts. 94 al 96 de la LSTR76 y 1.8, 66, 70, y 72 al 75 del Reglamento de Disciplina Urbanística -Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio), sino en una “segunda actuación” -se entiende que la primera operación de gestión equidistributiva fue el proyecto de Compensación del Gran Alacant de 25 de julio de 1.989-. A esta *segunda operación* se le atribuyen –nuevamente- efectos de perecuación: distribuir equitativamente los beneficios y cargas de la Ordenación Urbanística –se entiende que la establecida por el Estudio de Detalle- y otros propios de la Reparcelación que expresamente menciona: normalizar los linderos de las fincas (entiéndase parcelas resultantes), y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación.

El Estudio de Detalle del Polígono 4.2, además de recoger las *alineaciones perimetrales* exteriores al mismo derivadas del PEAGA y el Proyecto de Compensación de 25 de julio de 1.989, estableció por su cuenta dos tipos más de alineaciones (apdos b) y c) siguientes), de modo que, en resumidas cuentas, contemplaba (recogía y establecía ex novo, según los casos) tres tipos de viales:

- a. Recogía las calles públicas del Conjunto Urbano Gran Alacant. Son viales exteriores, situados en el perímetro del Polígono 4.2, establecidos por el PEAGA y obtenidos (afectados de derecho al patrimonio de la Entidad) por medio del Proyecto de Compensación aprobado el 16 de junio de 1989 (BOP de 25 de julio).
- b. Establecía nuevo viario perimetral de uso público (en el frente Sur del Polígono 4.2 recayente al contiguo polígono dotacional 4.1, y que lo separa del mismo). En este vial confluyen transversalmente, “en peine”, los viales interiores o privados comunitarios que, posteriormente, el título de división horizontal denominaría: *travesías*. Este nuevo vial público es la C/ Carabassí-Ménsula, que





discurre desde la Avenida de Noruega (linde Este) a la Avenida el Carabasi (linde Oeste), y es objeto del presente expediente de investigación.

- c. Establecía viario interior o privado comunitario, de acceso a los espacios parcelados: A, B, C, D, E y F. Se trata de las calles (o travesías) denominadas: Arbotante, Capitel, Arquitrabe, Gárgola y Bóveda.

En cuanto a la gestión del Estudio de Detalle, a falta de instrumento más específico, tal y como se ha transcrito, fue el propio Estudio de Detalle y el Proyecto de Parcelación quien instrumentó la operación de gestión. Téngase en cuenta que este actuó, como hemos visto, sobre un suelo que ya había sido objeto de una equidistribución anterior: el proyecto de compensación del PP del Gran Alacant, gestionando un planeamiento que se limitaba al establecimiento del viario principal.

Por lo tanto, por establecerlo así el ED, fue su propia ejecución Urbanística -la de las Obras de Urbanización interior que comprende- la que configuró definitivamente: a) las áreas parcelables susceptibles de aprovechamiento lucrativo, b) el viario privado del polígono, y, c) las alineaciones de los viales de carácter demanial-uso público de nueva apertura, esto es: la Calle CARABASÍ-MÉNSULA.

De este modo la atribución de hecho a la Administración actuante del viario de uso público de nueva apertura (Calle CARABASÍ-MÉNSULA) en el Pol. 4.2, se produjo sin un acto formal propio de transferencia de Dominio (ni escritura pública de cesión y aceptación, ni certificación inscribible de aprobación de Proyecto de Reparcelación alguno), sino mediante: la mera Acta de recepción de la Urbanización que obra en el expediente, otorgada el 21 de marzo de 2001 –DOC 3-, previo ofrecimiento de la promotora –DOC 2- y su aprobación por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de mayo de 2001 –DOC 4-. Desde entonces el Ayuntamiento ha asumido, siquiera sea parcialmente, el mantenimiento y los costes de los servicios y suministros públicos urbanos municipales que discurren por el mismo. Así lo acredita el Informe de la concesionaria municipal de los servicios a los que sirve la infraestructura hidráulica allí instalada (abastecimiento, saneamiento y evacuación de pluviales), de fecha 14 de noviembre de 2008 –DOC 5-, que obra en el expediente, donde manifiesta:

*“(...) que Aquagest Levante S.A. no ha tenido conocimiento de que la C/ Ménsula fuera de carácter privado, por tanto certifica que toda la infraestructura hidráulica allí instalada ha sido considerada municipal desde el inicio de las concesiones d los respectivos servicios d agua y alcantarillado, estando englobadas en las labores de mantenimiento que esta mercantil realiza.”*

Sin embargo, el informe de la Cía. suministradora de fluido eléctrico –DOC 6-, por lo que hace al abono de los recibos de energía consumida por el alumbrado público instalado en la C/ Carabasi/Ménsula, acredita, que los recibos correspondientes se vienen abonando por los privados. Ello se aviene al particular régimen de conservación de la Urbanización que estableció el PEAGA (art. I.2.2.6):

*“La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, con excepción del equipamiento escolar, correrán a cargo de los propietarios de los terrenos de cada Unidad de Actuación; constituidos en respectivas ENTIDADES DE CONSERVACIÓN durante la vigencia de las mismas.”*





También lo recoge así propio ED P4.2. en los mismos términos (Apdo. 2.2.4 de la Memoria).

El 31 de agosto de 2020 el funcionario que suscribe visitó el emplazamiento del caso: C/ CARABASÍ-MÉNSULA, entre Avda. de Noruega y Avda. del Carabásí, comprobando por propia y directa apreciación la apertura del mismo al uso público, su incorporación a la trama viaria urbana rodada y peatonal, mediante vía pavimentada y encintado de aceras, señalización horizontal y vertical, y dotación de servicios y suministros urbanos. Igualmente se apreció la existencia de cinco calles privadas recayentes transversalmente a la C/ Carabassí-Ménsula, con desembocadura en la Avda. de Polonia. Todas ellas con limitaciones de acceso, mediante vallado metálico, y de aparcamiento en los frentes recayentes a la C/ CARABASÍ-Ménsula y a la Avda. de Polonia, limitaciones señalizadas mediante placas municipales de vado. Asimismo se comprobó la reserva de aparcamiento exclusivo en la vía pública (acera norte de la Calle Carabassí-Ménsula) en todo su recorrido, entre la Avda. de Noruega y la Avda. del Carabassí.

En cuanto a la formalización de la cesión de derecho a la Administración actuante de los suelos que hayan de quedar incorporados al demanio de la Entidad, en el presente caso se carece de un instrumento formal de transferencia de dominio (certificación administrativa de aprobación del instrumento de equidistribución o título público inscribible de cesión), carencia esta que, como después se dirá, precisamente fundamenta la oportunidad del expediente de investigación.

Sin embargo, se constata:

I. De un lado, que el vial (C/ Carabassí/Ménsula) fue ejecutado parcialmente sobre terrenos abarcados en el polígono dotacional colindante 4.1, de titularidad municipal. Así lo asevera el Informe del arquitecto municipal de fecha 28 de agosto de 2008 –DOC 7-, que obra en el expediente, en los siguientes términos:

*“Este vial fue urbanizado junto con las edificaciones privadas del polígono 4.2, en parte sobre suelo perteneciente a la parcela privada y en parte invadiendo la parcela pública (polígono 4.1).*

*El PGO 2005, actualmente en tramitación, propone la creación de un vial público entre los polígonos 4.1 y 4.2, correspondiéndose con el vial urbanizado de 16,00 m de anchura.*

*Teniendo en cuenta el linde que separa las propiedades de ambos polígonos y superponiendo el trazado del vial propuesto por el PGO 2005, se obtiene que la parte de la calle dentro del polígono 4.2 ocupa una franja de 7,20 m. de anchura equivalente a 3.706 m<sup>2</sup> de superficie. El resto del vial recaería dentro de la parcela pública (polígono 4.1) con una anchura de 8,8 m.”*

Por lo que, al menos respecto al suelo municipal ocupado, no habría lugar, en ningún caso, a transferencia de dominio alguna.





II. De otro lado, se aviene a reiterada Jurisprudencia de nuestro TSJ que la atribución de hecho comporte la tácita atribución de dominio a la Administración actuante, considerando el viario de áreas que hayan sido objeto de *parcelación* como afecto, es decir: materialmente cedido al uso público, y, a la postre, integrante del dominio público (demanal-uso público). Valga por todas la Sentencia nº 816/2003, de 2 de junio, que citamos aquí por su claridad y ser en todo semejante el caso que la Sala enjuició al que aquí nos ocupa. Fue dictada en los Autos del Recurso 555/99 (ponente Hervás Vercher). Dice la Sala (F. J. 3º):

*“Por lo que se refiere a la cuestión de la superficie computada como de titularidad de la recurrente, la discrepancia estriba en que el Ayuntamiento entiende que determinada superficie constituye dominio público como viales, en tanto que la parte actora estima que tal superficie nunca ha sido cedida, sino que es resto de la finca matriz de que es titular.*

*Al respecto hay que señalar que es notoria la notable evolución que ha existido en cuanto a las exigencias formales por parte de los Ayuntamientos por lo que se refiere al tema de la cesión de viales, dándose inicialmente por satisfechos con la puesta a disposición del suelo resultante de la alineación del edificio en beneficio del cual se hacía la cesión, para posteriormente exigir la formalización de la cesión en escritura pública, y, últimamente, la acreditación registral del dominio,, la segregación y la escrituración del suelo de destino público.*

*Es por ello que este Tribunal viene entendiendo que cuando de una finca se han ido segregando parcelas con la idea de configurar diversos solares, sin que simultáneamente se segregue la parte correspondiente a los futuros viales, de forma que finalmente la finca matriz viene a ser la suma de los viales que correspondía ceder, hay que entender que se ha procedido a una cesión tácita de tales viales. Además en el presente caso, de acuerdo con la prueba practicada, se trata de superficies urbanizadas desde hace tiempo, utilizadas por el común vecindario de forma pacífica”.*

*Por ello, el hecho de que registralmente puedan seguir inscritas a nombre de la recurrente no obsta a su consideración como viales de dominio público”.*

Concurren además en el caso las circunstancias de:

- a. Encontrarse abiertos todos los viales del polígono 4.2 (tanto los principales exteriores perimetrales previstos en el PEAGA como los secundarios interiores de nueva apertura en el ED del Pol.4.2 (C/ Carabasi-Ménsula), y estar dotados –todos ellos- de urbanización completa conforme al Plan.





- b. Dar servicio a edificaciones consolidadas por la urbanización por ministerio de la Ley (viviendas unifamiliares erigidas con licencia), consolidación asaz imposible de no estar abiertos al uso público los viales que las sirven.
- c. Haber agotado la totalidad del volumen edificable las áreas parcelables susceptibles de aprovechamiento lucrativo dotadas de los servicios, instalaciones y suministros urbanos del vial en cuestión (C/ Carabasi-Ménsula).

En cuanto a este último extremo, el agotamiento del aprovechamiento del polígono se acredita mediante el informe de la Sra. Arquitecta municipal de agosto de 2008 –DOC 8-, y otro de 17 de mayo de 2010 –DOC 9- donde manifestó que:

*“(...) el vial existente ha sido realizado en gran parte de su trazado invadiendo suelo municipal (polígono contiguo 4.1), como fue puesto de manifiesto en su momento en los informes técnicos, y que el restante ha consumido la edificabilidad asignada a su superficie en las edificaciones ya consolidadas colindantes al mismo”.* (Informe de agosto de 2008).

*“(...) el tramo de calle (...) ha quedado vacío de edificabilidad al haber materializado la misma sobre el suelo colindante, al que permite este viario tener la condición de solar (...)”.*(Informe de 17 de mayo de 2010).<sup>1</sup>

Ciertamente las referencias que realiza la arquitecta a la expropiación de los terrenos que ocupa la calle presupondrían la previa apreciación de su titularidad privada, valoración jurídica que (para afirmarla o rechazarla) es precisamente el objeto de este expediente de investigación. Por tal razón la afirmación de la arquitecta en sus informes sobre la titularidad de la calle han de entenderse realizadas *obiter dicta*, y, por lo tanto, más allá del objeto propio del informe y de la razón principal de fundamenta su conclusión respecto al mismo. Ya que, como afirma la profesora GALLARDO CASTILLO, M.J al hablar de la extensión del valor probatorio de los documentos públicos: *<En definitiva, el documento (público) no hace fe de todo su contenido, sino solo de aquellas realidades para las que ha sido creado y que el mismo documento consigna. El documento solo hace prueba del “acaecimiento básico o típico” propio del documento en sí, y atribuye efectos menores y, en ocasiones nulos, a ciertas declaraciones complementarias.>*. El mismo argumento, aunque ciertamente, en un contexto distinto, ha sido esgrimido por el Tribunal Supremo para distinguir entre la *ratio decidendi* de un pronunciamiento judicial y la argumentación subordinada esgrimida *obiter dicta* para su complementación o –incluso- coloración: *<Es doctrina de esta Sala que el recurso de casación no puede dirigirse frente a argumentaciones de la Sentencia recurrida que constituyen “obiter dicta” pero no la “ratio decidendi” de la sentencia, pues aquéllas resultan irrelevantes a la hora de fundamentar el recurso de casación (entre otras, SSTS de 21 de julio de 2003 – rec. 4597/1999 -, de 28 de septiembre de 2004 – rec. 4743/2002 -, de 15 de febrero de 2005 – rec. 7168/2001 -, y de 14 de marzo de 2005 – rec. 3147/2000 ). En el presente caso, sucede que el recurrente en casación ha dirigido su crítica contra los razonamientos contenidos en la*





*sentencia de instancia formulados a mayor abundamiento, sin añadir ninguna crítica en cuanto al que ha constituido el primer razonamiento de la sentencia de instancia para considerar la desestimación del recurso contencioso administrativo interpuesto.>*  
Auto del Supremo de 9 de febrero de 2012 (rec. 3076/2011).

Planeamiento. El Estudio de Detalle del Polígono 4-2 -ED P4.2-del PEAGA (Plan Especial de “Adaptación: Monte de Santa Pola-Gran Alacant al Plan General Municipal de Ordenación de Santa Pola de 1.985”, de 8 de octubre de 1997).

El Estudio de Detalle del Polígono 4-2 del Plan Especial de Adaptación –ED P4.2-, de iniciativa privada, fue promovido y redactado por encargo de la mercantil “MONTE Y MAR DE SANTA POLA, SL”, conforme a las previsiones del PG85, esto es, como planeamiento diferido del mismo. Se aprobó por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 8 de octubre de 1997, DOGV de 26 de noviembre de 1.997.

Este plan: ED P.4.2, se redactó bajo la vigencia de la Ley estatal del suelo de 1.992 (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana) -LSTR92-, y la de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística –LRAU94- (Memoria Explicativa del ED, apdo 1.1.3, pág.5).

El artículo 26.2 LRAU regulaba los EEDD en términos tales que permitían a esta figura de planeamiento la apertura de nuevo viario de uso público:

*“2. Los estudios de detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:*

*A) El señalamiento de alineaciones y rasantes.*

*B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan correspondiente.*

*3. Los estudios de detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el plan que reclame elaborarlos. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho plan”.*

El propio ED P4.2 refiere que el Plan Especial de 8 de octubre de 1997, de “Adaptación: Monte de Santa Pola-Gran Alacant al Plan General Municipal de Ordenación de 1.985”, –PEAGA- “(...) estableció la estructura orgánica del territorio” y “definió” –tan solo- “los viales principales”. Y así, el ED P4.2, en el apdo. 1.1.4. de su Memoria, justifica la conveniencia del mismo, entre otras razones, para: establecer “el trazado y características (alineaciones y rasantes) de sus vías de acceso”.





Más adelante (apdo. 2.5.1 “Alineación y rasantes” de la Memoria), el ED transcribe, en lo pertinente al caso, el art. II.3.1 del PEAGA:

*“Se señalan (alineación y rasantes) en los PLANOS DE PARCELACIÓN (Esc. 1:500 y el plano del Proyecto de la Junta de Compensación, esc. 1:2000) para el viarío principal, haciendo salvedad de su carácter indicativo en tanto no se halle consagrado en los correspondientes Proyectos de Urbanización. Por el mismo motivo se mantendrán las alineaciones y rasantes consolidados en el terreno salvo modificación expresa.*

*Los citados Proyectos, y en su caso los Estudios de Detalle, que tengan por objeto desarrollar, completar o reajustar el viarío interior de los polígonos deberán resolverse según el criterio de mejor adaptación al perfil natural del terreno, evitando alterar su estabilidad, sin perjuicio de cumplimiento de las condiciones generales de urbanización.” (subrayado del ED, negrita mía).*

Consecuentemente con lo anterior, respetando las alineaciones exteriores del viario principal que estableció el PEAGA, el ED P4.2 proyecta la apertura de nuevo viario de uso público, señalando sus alineaciones y rasantes. Este viario de nueva apertura es interior al Polígono 4.2, fue delimitado ex novo en el ED P4.2, ejecutado dentro de las Obras de Urbanización del ED P4.2, cedido tácitamente al Ayuntamiento por la promotora del ED P4.2, con el ofrecimiento de las Obras de Urbanización del P.4.2 -DOC 2-, ejecutadas, y aceptado por éste al recibirlas -DOCs. 3 y 4-. Este viario de nueva apertura es la calle denominada Carabásí-Ménsula.

Al propio tiempo el ED 4.2 también delimita el viario privado comunitario, compuesto por las travesías entre las Calles Polonia (preexistente y exterior al Polígono 4.2 en su linde Norte) y el nuevo viario de uso público C/ Carabásí-Ménsula.

La descripción y diferenciación del viario del P 4.2 en el título de división horizontal.

Denotativa de la diferenciación en el ED P4.2 entre viario privado y de dominio público, es que esta misma distinción se traslada al título de agrupación y división horizontal (escritura otorgada ante el Notario de Elche, D. Francisco-Javier Gardeazábal del Río el 11 de diciembre de 1998, y señalada con el nº 3.387 de su protocolo –DOC 10-). En la misma se distingue entre *travesías*: de uso privado o comunitario y *calle*: de uso público.

Así cuando se dice:

*“(..)**AGRUPACIÓN***

*III. Que las descritas fincas, son colindantes entre si, formando en realidad una sola, por lo que se procede a agruparlas bajo la siguiente descripción, solicitando del Sr, Registrador de la Propiedad su inscripción.*





CONJUNTO RESIDENCIAL MONTE Y MAR DE SANTA POLA, POLÍGONO 4.2 del P.E. de Adaptación del P.G.M.O. del Monte de Santa Pola, en término de esta población. Conjunto Urbano Gran Alacant. Comprende seis parcelas denominadas A,B,C,D,E y F, dentro de su perímetro se encuentran también calles públicas y travesías propias del Conjunto Residencial, que enmarcan a dichas parcelas. Tiene una superficie de Noventa y un mil trescientos sesenta metros cuadrados, que descontado las calles públicas, travesías y aparcamientos, queda con una superficie de NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS. LINDA:NORTE, con calle, espacio libre público y parcela 4-3; ESTE con calle y parcela 3-3; SUR, parcela 3-3 y parcela 4-1; y OESTE, espacio libre público, calle y parcela 4-4.-----

Las calles públicas del Conjunto Urbano Gran Alacant, que se encuentran en el perímetro de este Conjunto son:-----

AVENIDA DE POLONIA: Se sitúa en el linde NORTE del total Conjunto, y va desde la Avenida de Noruega (linde Este) a la Avenida del Carabasí (linde Oeste).-----

AVENIDA DE NORUEGA: Se sitúa en el linde ESTE del total Conjunto, y va desde la Avenida de Polonia( linde Norte) a la Calle Carabasí- Ménsula (linde Sur).-----

Y AVENIDA DEL CARABASÍ: Se sitúa en el linde OESTE del total Conjunto, y va desde la Avenida de Polonia (linde Norte) a la Calle Carabasí-Ménsula ( linde Sur)-----

La calle pública y las travesías propias del Conjunto Residencial, que se encuentran dentro del perímetro de este Conjunto son:-----

CALLE CARABASÍ-MÉNSULA: Se sitúa en el linde SUR del total Conjunto, y va desde la Avenida de Noruega (linde Este) a la Avenida el Carabasí( linde Oeste).-----

Además de la citada calle, están comprendidas en el perímetro del Conjunto Residencial las travesías propias del mismo a saber:-----

Calle Arbotante: Se extiende de Norte a Sur , desde la Avenida de Polonia a la Calle Carabasí-Ménsula, y se sitúa entre las parcelas A y B.-----

Calle Capitel: Se extiende de Norte a Sur, desde la Avenida de Polonia a la





*Calle Cartabasi-Ménsula, y se sitúa entre las parcelas B y C.*

-----

*Calle Arquitrabe: Se extiende de Norte a Sur, desde la Avenida de Polonia a la Calle Carabasi- Ménsula, y se sitúa entre las parcelas C y D.*

-----

*Calle Gárgola: Se extiende de Norte a Sur, desde la Avenida de Polonia a la Calle Carabasi-Ménsula, y se sitúa entre las parcelas D y E.*

-----

*Calle Bóveda: Se extiende de Norte a Sur, desde la Avenida de Polonia a la calle Carabasi-Ménsula,*

*y se sitúa entre las parcelas E y F.*

-----

*APARCAMIENTOS: Se sitúan en el linde SUR del total Conjunto, en la calle Carabasi-Ménsula , y van desde la Avenida de Noruega (linde Este) a la Avenida del Carabasi ( linde Oeste). (...)."*

Actuaciones municipales posteriores a la recepción de las obras de Urbanización del ED del P4.2.

Obra en el expediente acta de la reunión mantenida el 22 de agosto de 2008 por las Concejales delegadas de Urbanismo e Infraestructuras con representantes de la propiedad y administradores de fincas del Polígono 4-2 del Proyecto de Reparcelación Forzosa del Plan Especial de adaptación del Monte de Santa Pola al PGOU de 1.985 (PRF del PE). –DOC. 11-

Obra en el expediente Informe del Letrado externo D. Natalio Noales Alpañez, de fecha 12 de noviembre de 2008 –DOC. 12-, en el que, tras el examen de antecedentes: (Proyecto de Reparcelación del Plan Especial de Adaptación del Monte de Santa Pola al PGOU de 1.985, en lo relativo a los polígonos. 4.2, de titularidad de Montes y Lagos, SL (antes GESINAR, SL) y 4.1, de titularidad del Excmo. Ayto. de Santa Pola, ejecución de obras de urbanización del Polígono 4.2 con ocupación de suelo de dominio público del polígono 4.1, recepción de obras de urbanización, medición topográfica, división horizontal y descripción registral de las fincas), se realizan las siguientes consideraciones jurídicas:

#### *“CONSIDERACIONES JURÍDICAS*

*Los bienes de dominio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Por lo tanto, ningún sujeto privado puede reivindicar la*





*adquisición de derecho alguno sobre bienes demaniales por el mero transcurso del tiempo.*

*Incluso en el supuesto de que los indicados terrenos no hubieran tenido carácter demanial sino patrimonial, tampoco el tiempo transcurrido (7 años) habría constituido argumento jurídico suficiente como para reivindicar derecho alguno por prescripción adquisitiva.*

*La existencia de aparcamientos que vienen siendo usados por los propietarios del Polígono 4.2, en el lindero Sur de la calle Ménsula no supone reconocimiento de derecho de propiedad alguno por parte del Ayuntamiento de Santa Pala. Además, dichos aparcamientos no cumplen como estándar dotacional alguno porque, según todos los proyectos aprobados por el Ayuntamiento, los estándares dotacionales quedan cumplidos, en relación con el número de viviendas existente, con la existencia de aparcamientos en el interior de las parcelas privadas. Por otro lado, dada la existencia de una gran superficie de suelo destinado a zonas comunes, el complemento de plazas de aparcamiento solicitadas por los propietarios, podría alcanzarse habilitando alguna de estas zonas (como por ejemplo, los viales privados)*

Y se concluye:

#### *“CONCLUSIONES*

*De los antecedentes obrantes en los archivos municipales y descritos anteriormente se deriva que el suelo ocupado por el vial Carabasí-Ménsula tiene carácter demanial y, en consecuencia, dicho vial tiene carácter público y pertenece al Ayuntamiento de Santa Pola.*

*A mayor abundamiento, se dan dos circunstancias:*

*En primer lugar, los viales considerados como públicos (perimetrales o interiores) del Polígono 4.2 fueron cedidos por el promotor y recepcionados por el Ayuntamiento de Santa Pala en Marzo de 2001, fecha desde la que se ha hecho cargo de todos los gastos de conservación y mantenimiento. Todos los servicios y conducciones existentes en dicho vial tienen carácter público.*

*En segundo lugar, el carácter público y externo al Polígono 4.2 quedó recogido en todas las escrituras de división horizontal y demás títulos otorgados por el promotor de las obras. Así, la calle Carabasí - Ménsula aparece como lindero Sur del Polígono 4.2.*

*En ningún caso los propietarios están legitimados para cerrar o bloquear el acceso a la calle Ménsula”.*

Obra en el expediente acta de la reunión mantenida por las Concejales delegadas de Urbanismo e Infraestructuras con representantes de la propiedad y administradores de





fincas del Polígono 4-2 del PRF del PE, en fecha 10 de febrero de 2009 –DOC 13-.

Tanto en esta reunión, celebrada con posterioridad a la aportación del informe jurídico antes referido, como en la anterior, del día 22 de agosto de 2008, el Ayuntamiento insistió siempre en el carácter demanial-uso público de la C/ Ménsula, y de su afección al mismo.

Obra asimismo en el expediente informe de la Arquitecta municipal de 17 de mayo de 2010, antes aludido, en el que, obviando las apreciaciones jurídicas que en el mismo se realizan sobre la titularidad privada y necesidad de expropiación de parte de la superficie ocupada por la C/ Ménsula (4.253,21 m<sup>2</sup>), -extremo con el que aquí se discrepa- (vide nota p.p. n<sup>o</sup> 1); con independencia de ello, digo, se manifiesta lo siguiente:

*“(...) El tramo de calle a expropiar, pese a estar dentro del suelo edificable, ha quedado vacío de edificabilidad al haber materializado la misma sobre el suelo colindante, al que permite este viario tener la condición de solar; por ello se considera que su valoración debiera ser igual a la de una zona verde o espacio libre.(..)” (destacado en negrita mío).*

Afirmación, la del agotamiento de la edificabilidad, esta sí de carácter técnico, que se considera relevante al objeto de cuanto argumenta y propone este informe.

Obra asimismo el informe del arquitecto municipal sobre la invasión del polígono contiguo 4.1 por la calle realmente ejecutada, de trazado distinto al previsto en el Proyecto de Urbanización, informe del que se dejó hecha referencia anteriormente –DOC 7-.

Calificación en el planeamiento, gestión, ejecución y transferencia de dominio de la C/ Carabassí-Ménsula.

La confluencia de ambas circunstancias: ejecución del vial –parcialmente- sobre suelo municipal y agotamiento del volumen en los espacios parcelados lucrativos a los que este vial dota de la condición de solar, junto a razones de lógica territorial, determinaron a consignar/recoger en el Plan General vigente (PG2009, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de 16 de diciembre de 2008 -corrección de errores por acuerdo de la CTU de 16 de abril de 2009, BOP n<sup>o</sup> 80, del 30 de abril de 2009), la demanialidad de la Calle Carabassí-Ménsula. Así lo expresó la arquitecta municipal, coordinadora de los trabajos de redacción del Plan General, en su informe de agosto de 2008 –DOC. 8-, que se transcribe en lo pertinente al caso:

*“En el Plan General que se encuentra en tramitación la calle situada entre el polígono 4.1 y el polígono 4.2 se ha contemplado como una vía pública. Esto ha sido así en función al interés público en la obtención de la misma, al ser estrictamente necesaria en el ordenamiento urbanístico.*





*Esto es así en base a unos requisitos mínimos que deben existir para poder dotar de servicios necesarios a viviendas y establecimientos, para su propia seguridad ante incendios, servicios sanitarios y de policía, y con mayor razón en consideración a que el uso del polígono 4.1 es íntegramente dotacional, y por tanto destinado a usos públicos para la totalidad de los ciudadanos del Gran Alacant y del propio municipio.*

*Por todo ello, en todos los expedientes de Revisión del Plan General que han sido expuestos al público, se ha contemplado la calle que separa el polígono 4.1 y el polígono 4.2 en toda su longitud, entendiendo que las razones expuestas de interés público y general deben primar sobre cualesquiera otras de interés particular. Sería absurdo duplicar una vial público y uno privado linderos para cumplir esta misión, y más aún si cabe, considerando que el vial existente ha sido realizado en gran parte de su trazado invadiendo suelo municipal, como fue puesto de manifiesto en su momento en los informes técnicos, y que el restante ha consumido la edificabilidad asignada a su superficie en las edificaciones ya consolidadas colindantes al mismo. (...)*

Consignado en el planeamiento vigente (PG2009) el carácter público del vial C/ Carabassí-Ménsula, sin que tal plan establezca previsión de gestión alguna respecto al mismo, lo que aquí y ahora se plantea es si, con anterioridad al PG2009, ya tuvo lugar el proceso de gestión preciso para su adquisición municipal en tanto vial público de nueva apertura del ED P4.2, y ello con independencia de la mayor o menor formalidad del acto de transferencia. Toda vez que existe, y así lo establece el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio –RB-), una clara distinción entre la *calificación* y la *adquisición* de los bienes de carácter demanial-uso público, al mediar, entre la calificación y la adquisición –precisamente- el proceso de gestión:

*“Artículo 3.*

*1. Son bienes de uso público local los caminos, plazas, calles, paseos, parques, aguas de fuentes y estanques, puentes y demás obras publicas de aprovechamiento o utilización generales cuya conservación y policía sean de la competencia de la Entidad local.*

*2. Sin perjuicio de la vinculación del suelo a su destino urbanístico desde la aprobación de los planes, la afectación de los inmuebles al uso público se producirá, en todo caso, en el momento de la cesión de derecho a la administración actuante conforme a la legislación urbanística.”*

Por lo tanto, una vez acreditada más arriba en este informe, la apertura por mor del ED P4.2, del nuevo vial perimetral del mismo: C/ Carabassí-Ménsula, ha de establecer

- I. El alcance de los deberes de cesión de los propietarios de suelo urbano, tanto:





- a. el suelo urbano consolidado por la urbanización (suelo urbano urbanizado), como consecuencia de un proceso concluido de gestión y ejecución urbanística, como, ...
- b. ... aquel suelo urbano que no hubiera completado su ejecución.

II. La efectiva sustanciación del proceso de gestión del ED 4.2, y...

III. La formalización o no del instrumento inscribible donde se documente la transferencia de dominio a la Entidad de los suelos que, conforme al planeamiento gestionado y ejecutado (ED P.4.2), hayan de quedar integrados en el demanio de la Entidad.

La posición que se defiende en este informe-propuesta es que de los requisitos de los tres puntos anteriores, el tercero es el único que no concurre en la C/ Carabassí-Ménsula, lo que precisamente justifica la incoación del trámite del expediente de investigación, tal y como se concluirá proponiendo.

Régimen jurídico del suelo urbano. La obligación de cesión del suelo reservado para viales.

En la LSTR76.

El artículo 83.3 del TR de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobada por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, -LSTR76- aplicable al tiempo de la aprobación del PEAGA, establecía lo siguiente:

*“3. Los propietarios del suelo urbano deberán:*

*1.º Ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.*

*2.º Costear la urbanización.*

*3.º Edificar los solares cuando el Plan así lo estableciere dentro del plazo que éste señale, o, en su defecto, en los plazos fijados en el capítulo primero del título IV de la presente Ley.*

*4. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan, conforme a lo establecido en los artículos 97.2 y 117.3”.*

En la LSTR92.

El Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana -LSRT92-, vigente al tiempo de aprobación del EDP4.2 estableció los derechos y deberes de los





propietarios en cada clase de suelo, atribuyendo derechos edificatorios en los suelos correspondientes (urbanos y urbanizables) en base al llamado sistema de adquisición gradual.

Con arreglo a lo establecido por su art. 20 “Deberes legales para la adquisición gradual de facultades”:

*“1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:*

*a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.*

*b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.*

*c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos. (...)*

*2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la Sección siguiente.”*

Con arreglo al Artículo 26 “Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico”:

*“El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.”*

Y el Artículo 28 “Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas” disponía que.

*“1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere, en el caso de ejecución de una unidad por un sistema de gestión privada, en la forma señalada en el artículo 26”.*

En la ley valenciana 6/1994, LRA

Al tratar del régimen de las Áreas de Reparto en suelo urbano, la ley valenciana reguladora de la actividad urbanística –LRAU- (Ley 6/1994, de 15 de noviembre), asimismo vigente al tiempo de aprobación del Estudio de Detalle del Polígono 4.2 (que contenía, recordemos, tanto previsiones de ordenación –apertura de nuevo viario de uso público- como de gestión) vino a clarificar, en términos conceptual y técnicamente más depurados, la relación, en suelo urbano, entre los suelos de cesión obligatoria y gratuita





y las áreas parcelables contiguas susceptibles de aprovechamiento lucrativo:

*Artículo 63 Delimitación de áreas de reparto en suelo urbano*

*1. Todo el suelo urbano quedará incluido en una o varias Áreas de Reparto, que el Plan puede delimitar aplicando criterios acordes con el artículo 61 y que, como mínimo, abarcarán los terrenos y suelos dotacionales expresados en el apartado A) del número 2 siguiente.*

*2. En defecto de previsión explícita del Plan o si éste así lo dispone, la delimitación de Areas de Reparto se presume implícitamente efectuada, por aplicación directa de las siguientes reglas:*

*A) Se entenderá que integra un Area de Reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización.*

*Cuando la urbanización a que se refiere el párrafo anterior fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto, será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda, a cada uno de ellos o ellas, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.*

En la ley valenciana 16/2005, LUV.

A esta misma regulación remitió, en materia de régimen jurídico del suelo y derecho de propiedad, la posterior LUV (Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana). Y así, con arreglo a lo establecido por su art. 21.1 “Deberes de los propietarios de suelo urbano”:

*“Los propietarios de suelo urbano tendrán los deberes impuestos por la legislación estatal que, conforme a la presente Ley y las previsiones específicas de la ordenación urbanística, se cumplirán, según proceda, en régimen de Actuación Aislada o Integrada y mediante la programación cuando ésta sea precisa”.*

En la ley estatal del suelo LSTR2008.

La posterior legislación estatal del suelo: Ley 8/2007, de 28 de mayo, Texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, –LSTR2008- imponía en las actuaciones de transformación urbanística, entre otros, los siguientes deberes:

*Artículo 16 Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística*

*1. Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:*





a) *Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.*

c) *Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión (...)*”

d) *Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.*

Debemos destacar el apartado segundo de este mismo precepto, porque establece una presunción de cumplimiento de los deberes de cesión con la recepción por parte de la Administración de las obras de urbanización. Determinando así que la cesión, y, por lo tanto, la transferencia de dominio del suelo dotacional a la Administración actuante, se habría producido con la mera recepción de las obras. Esto es: sin que el otorgamiento de un título público inscribible (administrativo o notarial) constituya un requisito previo necesario cuya ausencia impidiera la efectividad de la cesión. Dice este apartado segundo:

*2. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de rehabilitación y regeneración o renovación urbanas correspondientes, o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.”*

Tales deberes corresponden al propietario en los términos de lo establecido por los arts. 8.3.c y 9.4 de la propia LSTR2008.

En cuanto a los derechos y deberes de los propietarios en situación de suelo urbanizado (suelo urbano consolidado por la urbanización), el art. 12 definía el suelo en tal situación, y el art. 8.5 establecía los derechos y deberes de sus propietarios:

#### *“Artículo 12 Situaciones básicas del suelo*

*1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado. 3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*





a) *Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación. (...)*”

*Artículo 8 Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultad*

*1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien. (...)*

*5. En el suelo en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b) y d) del apartado 3, en su caso, las siguientes:*

*a) Completar la urbanización (...).*

*b) Edificar (...).*

*c) Participar en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.*

Estado de la cuestión en la vigente legislación estatal de suelo (LSTR2015) y urbanística de la Comunidad Valenciana -LOTUP-.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -LSTR 2015- establece el deber de cesión de viales en las actuaciones *sistemáticas* de nueva urbanización en suelo urbano en los siguientes términos:

*“Artículo 18 Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias*

*1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales:*

*a. Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.”*





## *Artículo 7 Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias*

### *1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:*

#### *a. Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*

- 1. Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*
- 2. Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.”*

Por lo que hace al suelo urbanizado la ley lo define así en su art. 21.3:

*“3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación. (...)”.*

Comoquiera que el derecho que corresponde al propietario en tal clase de suelo es, ex. art. 14 el de: “(...) b) *Edificar sobre unidad apta para ello en los plazos establecidos para ello en la normativa aplicable (...)*” actividad calificada también de deber de: “(...) *edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable (...)* -art. 17.1-, la edificación de este suelo, con título legitimante al efecto, presupone el previo cumplimiento por parte del propietario de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

[Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana -LOTUP-](#)

El art. 68. “Principios generales y conceptos de gestión urbanística establece, con carácter general que:

*“2. Los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y los deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio.”*

Así pues, y por remisión a la legislación estatal del suelo que acabamos de transcribir en el suelo urbano sistemático (sometido al régimen de actuaciones integradas), los





propietarios, entre otros, tienen el deber de entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales.

En cuanto al suelo urbano en situación de urbanizado (actuaciones aisladas en la terminología de la LOTUP), la ley valenciana establece una regulación muy próxima a la que contenía la LRAU, es decir, y por lo que aquí interesa, centrada en la configuración del Área de Reparto comprendiendo el solar o parcela edificable y el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar:

*“Artículo 76 Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas*

*1. Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas, siempre y cuando el plan o su modificación no establezca un incremento del aprovechamiento objetivo, forman área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él.*

*2. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento no atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anteriormente vigente, el aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.”*

Correlativamente, el art. 176. “Régimen de los terrenos sujetos a actuación aislada”, en su apartado 2 establece que:

*2. En los ámbitos de actuaciones aisladas, el otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones: (...)c) Transmitir a la administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a la parcela de la condición de solar (...).”*

Así pues, puede concluirse que, con diferentes matices, todas las regulaciones urbanísticas vigentes a lo largo del proceso de planeamiento, gestión y ejecución del ámbito del ED P4.2, así como la actual, establecieron, y establecen:

- I. La obligación de cesión del viario que dota de la condición de solar a los espacios parcelables lucrativos del suelo urbano, como requisito imprescindible para su edificación.
- II. La definición del Área de Reparto en suelo urbano consolidado (Actuación Aislada) a la que se asigna un Aprovechamiento Tipo (tasa al la que se remite –como un porcentaje de la misma- el contenido del derecho de propiedad o “aprovechamiento subjetivo ex. Art. 68.4.d) LOTUP), la definición del AR, digo, de modo tal que tal Área de Reparto viene precisamente conformada por el solar o parcela urbana, más el suelo dotacional colindante que le confiere tal condición de solar (art. 76.1 LOTUP). De este modo:





- A. El aprovechamiento lucrativo del área solo puede materializarse mediante la cesión del suelo dotacional colindante del área o la adquisición del excedente de aprovechamiento (diferencia entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo del espacio parcelable) por transferencia o monetización.
- B. La adquisición del derecho a la edificación, en caso de solares edificados legalmente conforme al aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento, presupone el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión y urbanización. Lo que es especialmente significativo, a los efectos de este expediente.

Potestad de investigación.

Conforme al artículo 45. “Facultad de investigación”, de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas:

*“Las Administraciones públicas tienen la facultad de investigar la situación de los bienes y derechos que presumiblemente formen parte de su patrimonio, a fin de determinar la titularidad de los mismos cuando ésta no les conste de modo cierto”.*

Este precepto, conforme a lo establecido por la Disposición Final segunda.5 de la misma ley tiene el carácter de legislación básica, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 149.1.18.<sup>a</sup> de la Constitución.

El artículo 178.1 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de la Generalitat, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana, establece que:

*“Las entidades locales tienen la obligación de proteger y defender su patrimonio. Para ello procurarán su inscripción registral y ejercerán las potestades administrativas y acciones judiciales que sean procedentes para ello. Cualquier vecino o vecina podrá requerir ese ejercicio a la entidad local interesada.”*

El artículo 45 de Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio –RB-, atribuye a las Corporaciones Locales:

*“(…) la facultad de investigar la situación de los bienes y derechos que se presuman de su propiedad, siempre que esta no conste, a fin de determinar la titularidad de los mismos.”*

De todo ello se desprende que las Entidades locales:

1. Tienen la obligación de investigar la situación de los bienes y derechos que presuman de su propiedad.





2. Siempre que ésta no conste inequívocamente.
3. Tal potestad tendrá por objeto determinar la titularidad de tales bienes y derechos.
4. La obligación se extiende, en todo caso a los bienes demaniales, y no solo a los patrimoniales de la Entidad.

Concurren en el presente caso las cuatro condiciones anteriores:

### *1. Poder deber de investigación y presunción de propiedad.*

Conforme al art. 45 del RB la facultad de investigación se extiende a la averiguación sobre la situación de los bienes y derechos que las Corporaciones locales presuman de su propiedad.

Por situación habrá de entenderse tanto la física como la jurídica de los bienes a que afecte la investigación.

En el presente caso, solo se requiere la *averiguación de la situación jurídica*, y no de la física, al estar perfectamente delimitado el bien objeto de investigación (C/ Carabassí-Ménsula): por alineaciones de vialidad al Este (Avda de Novelda) y al Oeste (Avda. del Carabassí), de interviario al sur (Pol. 4.1 dotacional) y por espacios parcelados del Polígono 4.2 (al Norte).

En cuanto a la presunción de propiedad, su fundamento se encuentra en las consideraciones hechas en los siete puntos anteriores de este expositivo, que, en su conjunto, y dejando a salvo cuanto resulte del trámite de este expediente, acreditarían la demanialidad del bien objeto de investigación:

- a. Desde el punto de vista del planeamiento: su calificación como suelo dotacional, viario de uso público (PEAGA, ED P 4.2 y PG 2009).
- b. Desde el punto de vista de la gestión: la adquisición del aprovechamiento urbanístico del mismo por razón del cumplimiento de los deberes de cesión, sirviendo como instrumento de la misma, el propio ED P4.2, tal y como él mismo establece.
- c. Desde el punto de vista de la ejecución, la recepción de las obras de urbanización del POL 4.2, y, en concreto, las del vial del caso, haciéndose cargo a partir del mismo el Ayuntamiento, en su mayor parte, de los costes de entretenimiento del vial y sus instalaciones, así como del pago y atención de los servicios y suministros urbanos. A falta de un documento formal inscribible de transferencia de dominio, la misma se entendería producida por mor de la referida recepción. (Tal y como llegó a establecer el art. 16.2 de la LSTR2008).

### *2. Incertidumbre subjetiva.*

El ejercicio de la potestad de investigación requiere la concurrencia simultánea de dos





supuestos fácticos: una presunción de que el bien pudiera pertenecer a la Administración, de la que ya nos ocupamos el apartado anterior, y, además, que no conste la titularidad específica del bien.

Tal es el caso del vial objeto de investigación al faltar el instrumento formal o título público inscribible del vial (C/ Carabassí/Ménsula), a pesar de haberse completado el proceso de gestión y ejecución del Estudio de Detalle del Pol. 4.2.

### 3. Finalidad del expediente de investigación.

La finalidad del expediente de investigación será la de *“determinar la titularidad de los bienes; declaración a la que está abocado el procedimiento y que ha de concluir con uno u otro pronunciamiento, pero no dejar la cuestión sin resolver”* (STSJ Extremadura de 31 de enero de 2000, Res. Nº 128/2000, Ponente Ilmo. Sr. Olea Godoy). Esto es, la finalidad del expediente será: afirmar la titularidad municipal del bien, o negarla.

Sin embargo, la potestad auto-tutelar de investigación no alcanza a la determinación de la propiedad de los bienes, reservada a los Tribunales del orden jurisdiccional civil.

Subyace a esta cuestión la de la diferencia entre *titular y propietario*. “Titular” identifica a toda persona que posea un título, sin especificarse la naturaleza del mismo, mientras que el concepto de “propietario” refiere a aquel que tiene la potestad de disponer libremente y sin injerencia de terceros de un bien, preferentemente inmueble.

Para el Diccionario de la Lengua, de la Real Academia española, y no sin cierta circularidad o tautología, *titular*, dicho de una persona o entidad, significa: *“que tiene a su nombre un título o documento jurídico que la identifica, le otorga un derecho o la propiedad de algo, o le impone una obligación”*. Y se dice *propietario* a *“quien tiene a su nombre un título o documento jurídico que la identifica, le otorga un derecho o la propiedad de algo, o le impone una obligación”*.

La *propiedad*, con independencia –diríamos- de su reflejo documental, y de la naturaleza o alcance del mismo, es *“el derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales.”*

Para lo primero: la determinación de la titularidad del bien, esto es, la afirmación o negación de la titularidad de la Entidad, tiene competencia la corporación, mediante el ejercicio de la potestad de investigación; para lo segundo: la determinación de la propiedad de un bien, no.

Ello comporta, y quizá así se aclare esta sutil cuestión, que, en caso de que la titularidad municipal fuera negada, la potestad de investigación deberá restringirse a ello. Esto es: no podría extenderse a la afirmación de una titularidad dominical distinta; solo, diríamos, a la afirmación de la no-titularidad municipal, y nada más, pues *“no puede la Corporación determinar la propiedad de los bienes en el ejercicio de las potestades de*





*autotutela que el expediente supone sin incurrir en la manifiesta violación de la competencia (que es ya del Orden Jurisdiccional Civil”.* (STSJ Extremadura citada).

De acuerdo con todo lo anteriormente indicado, comoquiera que la delimitación conceptual de la potestad de investigación es insusceptible de construirse autónomamente sin relación con su funcionalidad y los presupuestos legitimadores de su ejercicio, puede definirse como: aquella mediante la cual se pretende la determinación de la titularidad de los bienes sobre los que se ejercita, a fin de esclarecer y determinar si ésta corresponde –o no- al Ente local que la practica, cuando no conste su legítima pertenencia y se presuma de propiedad pública. <sup>2</sup>

Así lo ha afirmado la profesora GALLARDO CASTILLO en “El Derecho de Bienes de las Entidades Locales. Teoría y práctica Jurisprudencial”. Ed. El Consultor de los Ayuntamientos (La Ley) Wolters Kluwer España. Madrid 2007.

De acuerdo con esta configuración jurídica y en atención a la especial protección que el ordenamiento manifiesta en su tratamiento y regulación, no puede desconocerse su funcionalidad más inmediata, que consiste en la estricta individualización subjetiva de la titularidad de los bienes, determinando, insistimos, si ésta corresponde –o no- a la entidad local que la practica. Así pues, no se trata –o no solo necesariamente- de la constatación, verificación o comprobación de la titularidad acreditada sobre unos bienes, con o sin confrontación o controversia de títulos de dominio, como pudiera desprenderse del sentido etimológico del término, sino que su ejercicio puede suponer la auto-atribución de la titularidad de los bienes sobre los que aquella se proyecta mediante la unilateral asignación al ente local que la declara a su favor.

Por lo tanto, se trata del ejercicio de una potestad pública que deriva en una exorbitancia, una declaración de voluntad de efectos constitutivos: la determinación formal de la situación jurídica de los bienes aunque ello contradiga incluso los títulos inscritos de dominio.

El contenido sustantivo de la resolución del expediente, que pone fin a la actividad investigadora en manos de la Administración llega a atribuirle la potestad de declaración de pertenencia de unos bienes, cuya titularidad aparece inconcreta, imprecisa, o, como en el caso ocurre, desajustada al proceso urbanístico efectivamente llevado a término, con la inmediata y preceptiva consecuencia de la inclusión en el inventario de bienes de la Entidad y, en su caso, en los Registros públicos competentes y la adopción de medidas tendentes a la efectividad de los derechos de la Corporación (art. 53 RB) o el ejercicio de las acciones administrativas o judiciales que procedan para la plena efectividad del derecho que corresponda a la Entidad Local.

#### *4. Demanialidad del bien objeto del expediente.*

Por lo establecido en el art. 3 RB, que se citó más arriba: “*Son bienes de uso público local (...) las calles, (...) y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización generales cuya conservación y policía sean de la competencia de la Entidad local.*”





Como ya vimos, el apartado segundo de este precepto distingue entre: la vinculación del suelo a su destino urbanístico, desde la aprobación del planeamiento y la afectación de los inmuebles al uso público, que se produce al completar la gestión urbanística.

Y aún habría que distinguir entre esta y el otorgamiento de un título público inscribible (administrativo o notarial). Estamos aquí ante un claro ejemplo de ello.

En el presente caso el carácter demanial-uso público de la C/ Carabassí/Ménsula ha sido establecido tanto por el planeamiento de ordenación pormenorizada: el que determinó su apertura -ED P.4.2, y, posteriormente en el PG 2009, actualmente vigente, como por la promotora titular originaria de los terrenos del Polígono, en la propia escritura de agrupación y división horizontal otorgada ante el Notario de Elche, D. Francisco-Javier Gardezábal del Río el 11 de diciembre de 1998, nº 3.387 de su protocolo.

Expediente de investigación. Características generales: Incoación de oficio. Plazo máximo de resolución. Sentido del silencio.

### *5. Incoación.*

La competencia para acordar la incoación del procedimiento que da lugar al ejercicio de la acción investigadora corresponde al órgano con capacidad para actuarla, esto es: al Pleno de la Corporación (art. 50.17 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales –ROF-, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre).

En el presente caso se incoa de oficio el procedimiento de investigación, a iniciativa de la propia Corporación.

### *6. Plazo máximo de resolución y sentido del silencio.*

A falta de regulación específica en el Reglamento de Bienes, el plazo máximo de resolución del procedimiento será el general de seis meses -para notificarse la resolución expresa-, a contar de la fecha del acuerdo de iniciación, que establece el art. 21.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas –LPC-.

En caso de falta de resolución expresa en plazo, se producirá la caducidad (ex. Art. 25 LPC). Sin embargo, tal y como ha destacado la doctrina (nuevamente, GALLARDO CASTILLO), los efectos de la declaración de caducidad no serán los del art. 25.1.b) LPC: “(...) *archivo de las actuaciones, con los efectos previstos en el artículo 95*”; esto es: no será la *no-interrupción* de la prescripción, dado que el factor tiempo no tiene ninguna virtualidad sobre el objeto del procedimiento, a diferencia de cuanto ocurre cuando se trata del ejercicio de potestades sancionadoras o de todas aquellas susceptibles de generar efectos desfavorables o de gravamen. Así pues, en este procedimiento, ni tendrá ninguna virtualidad invalidante la realización de actuaciones





fuera del plazo establecido, ni, de otro lado, se impedirá que pueda volverse a iniciar en un momento posterior, si es que posteriormente concurrieran presupuestos que no estaban dados en un primer momento.

### *7. Identificación del bien objeto del expediente de investigación.*

El bien objeto del expediente de investigación es la C/ Carabassí/Ménsula, identificada gráficamente y descrita en el informe de los SS. Técnicos municipales de fecha 19/04/2021 -DOC 14-, en los siguientes términos:

#### Límites:

Norte: Alineación de vialidad de los espacios parcelables y viales privados del Polígono 4.2, Residencial, de Gran Alacant.

Sur: Alineación de vialidad que lo separa del interviario del Polígono 4.1, dotacional, de Gran Alacant.

Este: Vial público: Avda. de Noruega.

Oeste: Vial público: Avda. del Carabassí.

Superficie: 8.208 m<sup>2</sup>.

Ancho medio de la Calle: 12.90 ml de calzada + 1,55-2,00 de aceras.

Referencia gráfica en el planeamiento vigente: Plano de Ordenación Pormenorizada del PG 2009: nº 07.

Sustanciación.

### *1. Información pública y emplazamiento de afectados.*

Conforme a lo establecido por el art. 49 del RB:

*“1. El acuerdo de iniciación del expediente de investigación se publicará en el "Boletín Oficial" de la provincia y en el del municipio, si existiera, con expresión de las características que permiten identificar el bien o derecho investigado. Un ejemplar de dichos boletines se expondrá en el tablón de anuncios de la Corporación en que radiquen los bienes, durante quince días.*

*2. Del acuerdo de iniciación del expediente se dará traslado a la Administración Estatal y Autonómica, para que estas, en su caso, puedan hacer valer sus derechos y alegar lo procedente.*”

Conforme al art. 50 RB:





*“En el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al que deba darse por terminada la publicación de los anuncios en el tablón de la corporación, podrán las personas afectadas por el expediente de investigación alegar por escrito cuanto estimen conveniente a su derecho ante la Corporación, acompañando todos los documentos en que funden sus alegaciones.*

*Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, en el caso de que existan afectados por el expediente de investigación que resulten conocidos e identificables, habrán de ser notificados personalmente”.*

## *2. Prueba.*

Conforme al art. 51 RB:

*“Transcurrido el termino señalado en el artículo anterior se abrirá un período de prueba, en el cual serán admisibles los siguientes elementos:*

*1º. Los documentos públicos judiciales, notariales o administrativos otorgados con arreglo a derecho.*

*2º. El reconocimiento y dictamen pericial.*

*3º. La declaración de testigos.*

*Al libramiento de los testimonios y certificaciones que deban expedir los Notarios y archiveros deberá preceder el mandato judicial y la citación de los interesados o del Ministerio Fiscal, si fueran necesarios.*

## *3. Informes técnico y jurídico.*

La prueba practicada habrá de ser valorada por los servicios de la Corporación, tal y como dispone el art. 52 RB.

## *4. Audiencia de interesados.*

Valorada la prueba, y previamente a la elaboración de la Propuesta de Resolución, se someterá todo lo actuado al trámite de audiencia de afectados y demás interesados comparecidos en el expediente, por término de diez días.

Resolución del expediente.

La resolución del expediente de investigación compete al Pleno de la Corporación, previo informe del Secretario, correspondiendo su evacuación al Vicesecretario por atribución de funciones reservadas a funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional (Res. Nº 2020-2347, de 4 de septiembre).

Propuesta de resolución que se formula en este informe.





A virtud de todo cuanto se ha expuesto, al Pleno de la Corporación se propone la adopción de los siguientes acuerdos:

Primero.- Incoar de oficio, a iniciativa del Ayuntamiento y al amparo de la potestad que reconocen a este municipio los artículos: 178.1, de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de la Generalitat, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana, 45, de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 44.1ª) del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RD 1372/1986, de 13 de junio), expediente de investigación del siguiente bien:

Calle Carabassí/Ménsula, en Polígono 4.2 de Gran Alacant. Viene identificada gráficamente y descrita en el informe de los SS. Técnicos municipales de fecha 19/04/2021 (-DOC 14-), en los siguientes términos:

Límites:

Norte: Alineación de vialidad de los espacios parcelables y viales privados del Polígono 4.2, Residencial, de Gran Alacant.

Sur: Alineación de vialidad que lo separa del interviario del Polígono 4.1, dotacional, de Gran Alacant.

Este: Vial público: Avda. de Noruega.

Oeste: Vial público: Avda. del Carabassí.

Superficie: 8.208 m2.

Ancho medio de la Calle: 12,90 ml de calzada + 1,55-2,00 de aceras.

Referencia gráfica en el planeamiento vigente: Plano de Ordenación Pormenorizada del PG 2009: nº 07.

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo de iniciación a la Administración del Estado y de la Comunidad Valenciana, de conformidad con lo establecido por el art. 49.2 al objeto de que ambas administraciones puedan hacer valer sus derechos y alegar, al efecto, lo procedente.

Tercero.- El presente acuerdo de iniciación se hará público mediante inserción de Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante. Una copia del Edicto, una vez publicado, se expondrá al público en el Tablón de Edictos de la Corporación, durante quince días, y en el portal electrónico del Ayuntamiento, al objeto de que, en el plazo de un mes a contar del día siguiente al que deba darse por terminada la publicación en el Tablón, puedan las personas afectadas por el expediente de investigación, alegar, por escrito, cuanto estimen oportuno a su derecho, acompañando todos los documentos en que funden sus alegaciones.





**Cuarto.-** Sin perjuicio del trámite de exposición pública, para alegaciones, del acuerdo de iniciación, de la documentación obrante, a la fecha, en el expediente, viene que resultan conocidos e identificables los siguientes afectados:

- Sr.D. Enrique Jordán Seva, administrador de la comunidad general MONTE Y MAR 4.2, FASES A, B, C, D y F. C/ Avda de Noruega, 174. Gran Alacant. Santa Pola.

De conformidad con lo establecido por el art. 50 RB, a los referidos afectados conocidos se les notificará personalmente el presente acuerdo de incoación, a los mismos efectos de deducción de alegaciones y aportación documental, en el plazo de un mes.

**Quinto.-** Transcurrido el término de alegaciones, proseguirá el trámite del expediente por el cauce establecido en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, en sus fases de prueba -proposición, admisión y práctica de la estimada procedente-(art. 51), informe de valoración de la que se haya practicado por parte de los Servicios de la Corporación (art.52), audiencia previa de afectados y comparecidos en el expediente, para alegaciones, por término de diez días (art. 52), informe preceptivo de Secretaría, y Resolución (art. 53 RB).

(...)"

Abierto el turno de intervenciones hizo uso de la palabra el **Sr. Andreu Cervera** para justificar el voto de su Grupo. Indica que su Grupo de va a abstener el este punto y el día que estén los informes definitivos ya votarán en consecuencia.

La **Sra Alcaldesa** indica que se está intentando resolver un problema que se tiene desde hace mucho tiempo y se está intentando obtener toda la información para poder concluir el expediente. Está en su derecho de votar lo que considere.

La **Sra. Ortiz Gómez** interviene para decir que le ha sorprendido lo que ha dicho el Sr. Andreu y que le indique qué tipo de informes falta porque el expediente está completo y lo que se trae el que se inicie el expediente de investigación.

El **Sr. Andreu Cervera** le contesta que cuando se tengan los resultados de la investigación así actuarán.

La **Sra. Ortiz Gómez** le indica que lo que se va a hacer es investigar si el vial es público o privado y cuando finalice, se dictaminará eso, si es público o privado, no se votará nada más.

El Sr. Andreu Cervera le responde que cuando finalice solicitará acceso al expediente. Se convocó muy rápido y no han tenido tiempo.

La **Sra. Alcaldesa** le señala que el expediente está dentro del Pleno y ha tenido acceso al mismo. Una cosa es que no quieran buscar una solución a un problema que es de hace mucho tiempo. Pero no entiende que pida acceso cuando el expediente ha estado a su disposición en el Pleno. Otra cosa es que cuando ya esté investigado se vuelva a traer al Pleno, pero en ese momento volverá a tener acceso al expediente para poder verlo. Parece que no están dando el expediente cuando está dentro del Pleno, dentro de la convocatoria.

El **Sr. Andreu Cervera**, indica que no se lo va a pedir, que se lo está descargando y cuando se vuelva a traer al Pleno ya decidirán.





El **Sr. Valenzuela Acedo** interviene para explicar que se trata de dar solución definitiva a un problema usando la herramienta adecuada que es el expediente de investigación llevado por los técnicos del Ayuntamiento.

La **Sra. Moya Lafuente**, cree que el que es un caso parecido al que su grupo propuso en el pleno anterior sobre una calle del municipio que no se sabe si es un vial público o privado y le parece bueno que se inicie el expediente para hacer las investigaciones oportuna. Le llama atención que el Grupo Socialista tenga ahora la misma postura. La administración está para no dejar los problemas en el olvido y su voto va a ser favorable porque le parece adecuado que se resuelvan los problemas.

El **Sr. García Rico**, indica que van a votar a favor, que en la Comisión se abstuvieron porque no habían tenido tiempo de ver el expediente, pero una vez estudiado van a votar a favor.

La **Sra. Antón Ruiz**, explica que el sentido de su voto va a ser abstención porque hasta ahora se había considerado por el Ayuntamiento que una parte era pública y otra privada. Ahora se ha averiguado que puede ser pública. Como se va a abrir una investigación van a espera que terminen las investigaciones, ya que partían de otro criterio y prefieren quedar a la espera para ver como termina el procedimiento.

Hace uso de la palabra el **Sr. Martínez González** e indica que se trae iniciar un procedimiento legal para determinar si una calle es pública o privada. Por los antecedentes parece que es pública, por eso se va a publicar en el boletín para que todos los afectados puedan alegar al respecto. Al final del procedimiento se determinará. Si no ponen el procedimiento en marcha no se va a aclarar nunca. No entiende su voto de abstención. El problema es antiguo y agradece al personal que está trabajando para que este tema se solucione.

La **Sra. Alcaldesa** explica que cree que queda claro que lo único que se está intentando es solucionar un problema eterno y esperar para votar a favor de la investigación sin abrir esa investigación, no se va a resolver nunca.

Sometido a votación con seis votos de abstención (5 PSOE y 1 Compromis) y catorce votos a favor (10 PP, 2 Ciudadanos, 1 Vox y 1 Concejal no adscrito, el Ayuntamiento Pleno, por mayoría, ACORDÓ:

**Primero.-** Incoar de oficio, a iniciativa del Ayuntamiento y al amparo de la potestad que reconocen a este municipio los artículos: 178.1, de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de la Generalitat, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana, 45, de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 44.1ª) del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RD 1372/1986, de 13 de junio), expediente de investigación del siguiente bien:

Calle Carabassí/Ménsula, en Polígono 4.2 de Gran Alacant. Viene identificada gráficamente y descrita en el informe de los SS. Técnicos municipales de fecha 19/04/2021 (-DOC 14-), en los siguientes términos:

Límites:

Norte: Alineación de vialidad de los espacios parcelables y viales privados del Polígono 4.2, Residencial, de Gran Alacant.

Sur: Alineación de vialidad que lo separa del interviario del Polígono 4.1, dotacional, de Gran Alacant.

Este: Vial público: Avda. de Noruega.

Oeste: Vial público: Avda. del Carabassí.

Superficie: 8.208 m2.





Ancho medio de la Calle: 12,90 ml de calzada + 1,55-2,00 de aceras.

Referencia gráfica en el planeamiento vigente: Plano de Ordenación Pormenorizada del PG 2009: nº 07.

**Segundo.-** Dar traslado del presente acuerdo de iniciación a la Administración del Estado y de la Comunidad Valenciana, de conformidad con lo establecido por el art. 49.2 al objeto de que ambas administraciones puedan hacer valer sus derechos y alegar, al efecto, lo procedente.

**Tercero.-** El presente acuerdo de iniciación se hará público mediante inserción de Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante. Una copia del Edicto, una vez publicado, se expondrá al público en el Tablón de Edictos de la Corporación, durante quince días, y en el portal electrónico del Ayuntamiento, al objeto de que, en el plazo de un mes a contar del día siguiente al que deba darse por terminada la publicación en el Tablón, puedan las personas afectadas por el expediente de investigación, alegar, por escrito, cuanto estimen oportuno a su derecho, acompañando todos los documentos en que funden sus alegaciones.

**Cuarto.-** Sin perjuicio del trámite de exposición pública, para alegaciones, del acuerdo de iniciación, de la documentación obrante, a la fecha, en el expediente, viene que resultan conocidos e identificables los siguientes afectados:

• Sr.D. Enrique Jordán Seva, administrador de la comunidad general MONTE Y MAR 4.2, FASES A, B, C, D y F. C/ Avda de Noruega, 174. Gran Alacant. Santa Pola.

De conformidad con lo establecido por el art. 50 RB, a los referidos afectados conocidos se les notificará personalmente el presente acuerdo de incoación, a los mismos efectos de deducción de alegaciones y aportación documental, en el plazo de un mes.

**Quinto.-** Transcurrido el término de alegaciones, proseguirá el trámite del expediente por el cauce establecido en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, en sus fases de prueba -proposición, admisión y práctica de la estimada procedente-(art. 51), informe de valoración de la que se haya practicado por parte de los Servicios de la Corporación (art.52), audiencia previa de afectados y comparecidos en el expediente, para alegaciones, por término de diez días (art. 52), informe preceptivo de Secretaría, y Resolución (art. 53 RB).

### Expediente 5937/2021. PROPUESTA COMPROMÍS SOBRE LIBERACIÓN PATENTES VACUNAS.

**Favorable**

**Tipo de votación:** Ordinaria  
A favor: 6, En contra: 1,  
Abstenciones: 13, Ausentes: 0

Por el Sr. Secretario se dio lectura a la Propuesta del Grupo Municipal Compromís en la que se expone que un any després de l'inici de la pandèmia de la COVID-19, podem dir que esta ha provocat una crisi mundial sense precedents, que s'ha cobrat la vida (fins el moment) de quasi 3 milions de persones i ha suposat el col·lapse dels sistemes sanitaris i de l'economia a gran escala. Una crisi sanitària, econòmica i social que ha agreujat desigualtats i ha afectat desproporcionadament les poblacions en situació de major





vulnerabilitat. Actualment, s'han administrat ja més de 300 milions de vacunes contra la COVID-19. No obstant això; només 10 estats concentren el 80% de les dosis administrades i en més de 100 països no s'ha posat ni una sola vacuna.

Estats, empreses farmacèutiques, organitzacions intergovernamentals i instituts d'investigació de tot el món han fet un esforç històric sense precedents en recerca i desenvolupament, esforç per als quals han sigut decisius els més de 10.000 milions d'euros de finançament públic, per a desenvolupar productes mèdics que puguen previndre, diagnosticar i tractar la COVID-19, donant lloc des de la cooperació pública i privada a una carrera sense precedents i un esforç titànic per a produir vacunes en un temps rècord. Un pas imprescindible per albirar el principi de la fi de la pandèmia.

Tenim per fi vacunes però no s'ha trobat la fórmula -o no s'ha volgut fer-ho- per a superar el coll de botella que planteja una gegantesca producció que responga a una descomunal escala global. Des de gener, assistim a un context de profunda tensió entre la capacitat de fabricació de vacunes, i la demanda i urgència d'estes a nivell mundial. Dins de la pròpia Unió Europea, les notícies sobre tensions amb diverses farmacèutiques per distorsions en el calendari de lliuraments previstos en són una bona prova.

En molts altres llocs, senzillament, la vacuna no ha arribat.

Es plantegen, per tant, extraordinaris reptes en matèria de salut pública i drets humans, especialment respecte a la producció de les vacunes, la seua distribució, per a qui i a quin preu. Uns reptes de salut pública que per raons òbvies tenen efectes més que evidents també en l'esfera econòmica i social de tot el planeta.

Al maig de 2020, l'Assemblea Mundial de la Salut, màxim òrgan decisor de l'Organització Mundial de la Salut, va reconèixer "la funció de la immunització extensiva contra la COVID-19 com a bé de salut pública mundial". El secretari general de l'ONU va afegir que havia de ser accessible per a totes les persones.

La producció de vacunes, com la de tants béns, està regida pels acords de Propietat Intel·lectual (ADPIC) i es veu, per tant, condicionada pel sistema de patents actual.

L'empresa que ostenta la patent té el règim de monopoli de la vacuna i altres companyies només poden produir-la si arriben a acords amb aquesta. Fàbriques amb capacitat de producció de milions de dosis esperen resposta de les companyies que posseïxen la patent mentre milions de persones esperen. Una espera que com ja hem explicat té notables efectes sobre la salut pública mundial i també sobre l'economia global, i de manera molt especial sobre la població en situacions de vulnerabilitat.

Ens enfrontem així a l'enorme risc d'una vacunació mundial a diferents velocitats en funció de la renda, on mentre alguns s'asseguren unes reserves superiors fins i tot a la seua població molts altres tenen serioses dificultats per accedir a les mateixes. Un fet que genera greus desigualtats i que pot allargar molt la crisi sanitària, econòmica i social derivada de la pandèmia. Una situació que, com la pròpia OMS ha reiterat,





només podrem superar si ho fem totes i tots, sense deixar cap població arrere, per tal de poder controlar de manera efectiva la propagació mundial del virus.

Abierto el turno de intervenciones... (*en grabación desde 0:27:55 hasta 0:53:35*)

Sometido a votación con un voto en contra (Concejal no adscrito), trece votos de abstención (10 PP, 2 Ciudadanos y 1 Vox) y seis votos a favor (5 PSOE y 1 Compromís), el Ayuntamiento Pleno, por mayoría, ACORDÓ:

1. Subratllem la importància que tots els Estats cooperen a escala mundial i s'eliminen els possibles obstacles que impedisquen garantir que les vacunes es desenvolupen i fabriquen a bastament i distribuïxen a temps i de manera inclusiva a tot el món.

2. Instem al Govern espanyol i a la Comissió Europea a assegurar que els drets de propietat intel·lectual no impedisquen a cap país garantir el dret a la salut de la seua població promovent en el marc de cooperació europeu l'alliberament immediat de les patents i altres mesures de propietat intel·lectual en medicaments, vacunes, proves de diagnòstic i altres tecnologies de COVID-19 mentre dura la pandèmia, fins que s'aconseguisca la immunitat de grup mundial.

3. Fem una crida a que Estats, empreses i organismes internacionals elaboren i apliquen polítiques per a garantir la disponibilitat, accessibilitat, assequibilitat, acceptabilitat i qualitat dels productes sanitaris contra la COVID-19 per a totes les persones, garantint la seua gratuïtat i sense discriminació de cap mena. Han de fer-ho fomentant la cooperació internacional i eliminant els obstacles a la disponibilitat i assequibilitat en tots els països.

4. Animem al Govern d'Espanya a col·laborar amb els mecanismes establits per l'OMS per a compartir coneixement tecnològic i recursos COVID-19, com ara:

L'Accés Mancomunat a Tecnologia contra la COVID-19 (C-TAP), on les empreses i els Estats poden compartir tecnologia, dades i patents sobre les seues innovacions. I el mecanisme COVAX, on els Estats, més enllà de la donació de fons, han de garantir que almenys el personal de salut i les persones més vulnerables de tots els països tenen accés a la vacuna.

5. Mostrar el suport de la corporació a les organitzacions no governamentals que estan treballant en diverses campanyes de conscienciació social sobre estos objectius.

**El Sr. Baeza Andreu, indica que se va a abstenir de participar en el siguiente punto.**

**Expediente 5938/2021. PROPUESTA COMPROMÍS SOBRE PUNTOS VIOLETA.**





**Desfavorable**

**Tipo de votación:** Ordinaria  
A favor: 8, En contra: 10,  
Abstenciones: 1, Ausentes: 1

Por el Sr. Secretario se dio lectura a la Propuesta del Grupo Municipal Compromís en la que se expone que l'Agència Valenciana de Turisme i l'Institut Valencià de la Dona oferixen als ajuntaments valencians la possibilitat de que les oficines de turisme també es convertisquen en punts violeta per a oferir un servei d'informació i suport a dones que puguen patir una agressió mentre estan de vacances.

L'objectiu d'esta iniciativa és que Santa Pola siga una destinació segura per a les dones, lliure de comportaments masclistes i agressions sexistes, millorant així els serveis que oferim a les persones que ens visiten i augmentant la capacitat que té l'Ajuntament per a detectar i previndre qualsevol tipus de violència masclista.

Amb l'adhesió de Santa Pola a la xarxa valenciana de Punts Violeta Turístics, la Generalitat formarà al personal de les oficines de turisme per a poder atendre en el seu idioma les dones que hagen patit alguna agressió masclista, i orientar-les cap als serveis oficials de protecció.

Així mateix, l'Ajuntament de Santa Pola i la Generalitat Valenciana col·laboraran per a desenvolupar campanyes que consciencien i eviten situacions de violència masclista, identificar i visibilitzar adequadament els punts violeta, i incloure les oficines de turisme dins dels protocols municipals contra les violències masclistes.

Amb l'adhesió de Santa Pola a la xarxa de Punts Violeta Turístic tindrem més capacitat per a atendre possibles casos de violències masclistes durant els mesos de més afluència de visitants, donar un millor servei turístic i llançar el missatge de que Santa Pola és un municipi on no tolerem cap agressió sexista i on les dones se senten segures també durant les seues vacances.

Per tot el que s'exposa, es proposa al Ple de l'Ajuntament de Santa Pola l'adopció del següent

**ACORD**

El Ple de l'Ajuntament de Santa Pola aprova l'adhesió del municipi a la xarxa de Punts Violeta Turístics de la Generalitat Valenciana perquè les oficines de turisme de Santa Pola siguen també espais d'atenció a les víctimes de violència masclista.

Abierto el tuno de intervenciones... **(en grabación desde 0:54:00 hasta 1:20:20)**  
Sometido a votación, con un voto de abstención (Concejal no Adscrito), ocho votos a favor (5 PSOE, 2 Ciudadanos y 1 Compromís) y diez votos en contra (9 PP y 1 Vox),  
**NO PROSPERA LA PROPUESTA PRESENTADA.**

**Antes de tratar el siguiente punto abandona el Salón de Sesiones la Sra. Tomás López por motivos laborales.**

**Expediente 5939/2021. PROPUESTA VOX SOBRE FAMILIAS NUMEROSAS.**

**Favorable**

**Tipo de votación:**





Unanimitad/Asentimiento

Por el Sr. Secretario se dio lectura a la Propuesta del Grupo Municipal Vox, en la que se expone que en nuestra sociedad valenciana, nuestra pirámide generacional es una seta, pues hay mucha gente mayor en la cúspide y cada vez menos gente joven en la base. Un desequilibrio generado por una media de 1,3 hijos por mujer, cuando por el contrario sería aconsejable un relevo generacional que los expertos apuntan a 2,1.

En consecuencia, debemos valorar y reconocer que el desarrollo de la sociedad se debe muy mucho a las familias numerosas, y especialmente a las madres de las familias numerosas, en su doble valor como mujer y “como dadores de vida”. Madres trabajadoras, formadoras, emprendedoras, educadoras, sobre las que la administración estatal, autonómica y local está en deuda para que la maternidad no sea castigada, sino valorada como un aporte añadido fundamental y necesario para la sociedad en forma de capital humano.

Desde el Grupo Municipal de Vox, defendemos a las familia numerosas en este Ayuntamiento y abogamos por impulsar actuaciones a nivel Estatal y autonómico como una reforma de la Ley de Protección a las Familias Numerosas, con el objetivo de actualizar y mejorar la acción protectora en beneficio de este colectivo, un aumento del cheque familiar en 600 euros por hijo a partir del tercer hijo y siguientes, que se eleve la cantidad del mínimo exento por descendiente a aplicar en el IRPF a partir del tercer hijo y siguientes, que se aplique el criterio de renta per cápita familiar en todas las prestaciones y ayudas públicas, que se establezca una exención en el copago farmacéutico para la compra de medicamentos, que se implante un responsable en todas las administraciones para las familias numerosas, esas entre otras muchas medidas, a favor de su reconocimiento y su aportación como garantes del relevo generacional, y principales artífices para revertir la tendencia de la pirámide poblacional.

Abierto el turno de intervenciones... **(en grabación desde 1:21:07 hasta 1:33:44)**

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

**Primero:** Aunque el Ayuntamiento ya contempla bonificaciones para las Familias numerosas en cuanto al Agua se refiere, que en el momento de revisión de las tasas de la misma se estudie la posibilidad de mejorar dichas bonificaciones para las familias numerosas.

**Segundo:** Que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Pola inste a la Generalitat Valenciana para que agilice el acto de tramitación, o en su lugar aplique alternativas de delegación administrativa, en la concesión del carné de familia numerosa, que evite la actual tardanza en la demora de la renovación y concesión del título.

**Tercero:** Que el Pleno del Ayuntamiento inste al Gobierno Central a modificar la legislación oportuna, para que sea posible bonificar a las familias numerosas en el impuesto de vehículos de tracción mecánica del coche principal de dicha familia.





**Cuarto:** Que el Ayuntamiento de Santa Pola inste a la Generalitat Valenciana a que aplique en todas las bases de las convocatorias de prestaciones, ayudas, subvenciones, cheques escolares, comedor escolar y resto de conceptos, el criterio de renta per cápita familiar para facilitar el acceso de las mismas a las familias numerosas.

### **Expediente 6008/2021. PROPUESTA GRUPO POPULAR PARQUE PÚBLICO VIVIENDAS,**

**Favorable**

**Tipo de votación:** Ordinaria  
A favor: 19, En contra: 0,  
Abstenciones: 1, Ausentes: 0

Por el Sr. Secretario se dio lectura a la Moción del Grupo Municipal Popular en el que se expone que el artículo 47 de la Constitución española reconoce a «"todos los españoles" el "derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada», estableciendo que con este objetivo "los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación".

En parecidos términos el artículo 16 de nuestro Estatuto de Autonomía (incluido en el Título II, consagrado a la regulación de los «Derechos de los valencianos y valencianas) no dirá que: "la Generalitat garantizará el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos valencianos" y "por ley se regularán las ayudas para promover este derecho, especialmente en favor de los jóvenes, personas sin medios, mujeres maltratadas, personas afectadas por discapacidad y aquellas otras en las que estén justificadas las ayudas"».

Estas previsiones resultan, por lo demás, plenamente coincidentes con los Tratados Internacionales suscritos por España (artículo 25.1 de la declaración de los Derechos Universal de los Derechos Humanos de 1948), que reconoce a toda persona el derecho "a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, (...) la vivienda...", así como el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que, reconoce "el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia".

No debemos olvidar que en España (y en concreto la Comunidad Valenciana) hemos padecido una gran crisis financiera (a partir de 2009 y prácticamente hasta 2019) que ha provocado el estancamiento y la desaceleración de los sectores productivos, con lo que muchos ciudadanos que adquirieron una primera vivienda antes de 2009 se han quedado sin trabajo por la crisis y no han podido hacer frente a los pagos de las hipotecas que gravaban sus casas. Ello ha provocado un aluvión de demandas ejecutivas por parte de las entidades crediticias y un sinnúmero de sentencias condenando al lanzamiento de las viviendas por la deuda contraída. En un primer momento y gracias a la normativa dictada por los distintos gobiernos los ciudadanos han podido negociar con las entidades de crédito un alquiler social sobre su antigua casa, alquiler social que se ha ido prorrogando hasta que se han cumplido los plazos que marca la Ley de





### Arrendamientos Urbanos.

No obstante lo anterior, la economía española en general y la valenciana en particular empezaban a mejorar de acuerdo con los indicadores financieros y parecía que se estaba superando la crisis económica que habíamos sufrido.

Si ya de por sí la situación era incierta, en 2020 la crisis provocada por la Pandemia del Coronavirus (Covid-19) ha hecho saltar por los aires todos los buenos augurios para la economía que existían al paralizarse totalmente los medios productivos cuando el día 14 de marzo de 2020 el Gobierno decretó el Estado de Alarma, con las consecuencias que todos conocemos (ERTES, paro, etc. ).

La crisis del Covid-19 trasladada a la problemática de la vivienda ha traído consecuencias desastrosas:

- Incremento de impagados de préstamos con garantía hipotecaria sobre primeras viviendas.
- Incremento de Juicios verbales de Desahucio por impago de rentas.
- Incrementos de ocupaciones de viviendas.
- Incremento exponencial del precio de alquiler de larga temporada de viviendas de particulares.

El Gobierno de España ha dictado Decretos por los que se prohíbe el lanzamiento de sus viviendas de las personas vulnerables con Sentencia condenatoria hasta la finalización del Estado de Alarma (previsto en un principio hasta el 9 de mayo próximo). La pregunta es ¿Qué pasará después del 9 de mayo?.

La situación en Santa Pola respecto al tema de la vivienda es especialmente alarmante. El Ayuntamiento no dispone de solución habitacional para todas las familias que al día de la fecha se encuentran próximas a tener que abandonar la vivienda una vez finalizado el Estado de Alarma. Ni siquiera tenemos hoteles en la localidad para intentar paliar puntualmente situaciones de riesgo de familias vulnerables (menores, violencia de género, mayores, personas con movilidad reducida, etc.).

Por otra parte, los precios de los alquileres de larga duración de viviendas de particulares se han incrementado exponencialmente. Rara vez al día de la fecha se pueden alquiler viviendas de 3 dormitorios por menos de 550 ó 600 euros o de 2 dormitorios por menos de 450 euros. El incremento con respecto a varios años atrás es casi del 100% del precio de alquiler.

Entendemos que dicha subida viene provocada a causas exógenas a Santa Pola. Se producen por rebote de lo que ha ocurrido en las grandes metrópolis españolas en donde el incremento del alquiler turístico ha provocado la subida del alquiler de larga duración.

El parque público de viviendas depende enteramente de la Generalitat Valenciana. Desde esta instancia debemos urgir a los responsables de vivienda pública que hagan un esfuerzo, dotando en los Presupuestos las partidas a dicho fin, para incrementar la vivienda pública en nuestro municipio, con la obligación por parte del Ayuntamiento de Santa Pola de facilitar suelo público a tal fin de que se pueda construir viviendas públicas para las familias vulnerables.

Pero la situación al día de la fecha es altamente preocupante por la gran cantidad de familias que se van a ver privadas de una vivienda digna en cuanto finalice el Estado de Alarma. La respuesta de las administraciones para intentar paliar el problema debe ser próxima en el tiempo y contundente.

Las posibles vías para conseguir viviendas en alquiler social para las familias





vulnerables son las siguientes:

-Negociación con los grandes tenedores de viviendas (Bancos, Fondos de inversión, etc), para que cedan parte de su parque de viviendas a favor de la Generalitat Valenciana o incluso del Ayuntamiento de Santa Pola, en alquiler por tiempo no inferior a 5 años para que se puedan destinar a alquiler sociales para las referidas familias.

-Utilizar el Derecho de Tanteo y Retracto por parte de la Generalitat Valenciana para que dichas viviendas (consecuencia de Ejecuciones Hipotecarias) pasen a formar parte del parque público de viviendas de la Generalitat.

El Decreto Ley 6/2020 de 5 de Junio del Consell para la ampliación de vivienda pública en la Comunidad Valencia establece a favor de la Generalitat los derechos de Tanteo y Retracto aplicable, entre otros, en los casos de transmisiones de 10 o más viviendas y sus anejos a un único comprador.

La Generalitat Valencia adquirió a través del derecho de Tanteo y Retracto 235 viviendas en 2020, con una inversión de más de 9.000.000 euros. La intención era adquirir 400 viviendas por esta vía durante la presente legislatura (2019-2023).

Santa Pola está clasificada como una de las Áreas de Necesidad de Vivienda de la Comunidad Valencia (necesidad alta) de acuerdo con el siguiente cuadro:

Los efectos de la aplicación del Decreto Ley 6/2020 de 5 de junio aún no se han hecho palpables en nuestro municipio. Son muy pocas las viviendas adquiridas por este método en nuestro municipio, insuficientes para paliar la necesidad de viviendas en el municipio.

Por medio de la presente moción se insta al Consell para que redoble esfuerzos en que ejercite el derecho de tanteo y retracto para la compra de viviendas en Santa Pola a fin de disponer de un parque público que de cobijo a las emergencias habitacionales en nuestro municipio.

Por todo lo expuesto proponemos los siguientes,

#### ACUERDOS

Primero.- Solicitar del Consell de la Generalitat Valenciana la construcción de viviendas de promoción pública en el Municipio de Santa Pola.

Segundo.- Ofrecer al Consell de la Generalitat Valenciana suelo propiedad del Ayuntamiento de Santa Pola para llevar a cabo la referida construcción.

Tercero.- Instar al Consell de la Generalitat Valenciana a utilizar el Derecho de Tanteo y Retracto recogido en el Decreto Ley 6/2020 de 5 de junio del Consell para dotar de más viviendas el parque público de viviendas en la Villa de Santa Pola.

Cuarto.- Instar al Consell que lleve a cabo una negociación con los grandes tenedores de viviendas (Bancos, SAREB, Fondos de inversión, etc), para que cedan parte de su parque de viviendas vacías a favor de la Generalitat Valenciana o incluso del Ayuntamiento de Santa Pola, en alquiler por tiempo no inferior a 5 años para que se puedan destinar a alquiler social para las familias vulnerables y sin posibilidad de acceso a una vivienda digna.

En este momento el Grupo Municipal Socialista presenta una enmienda parcial a la propuesta en la que se expone que somos conscientes de la falta de solución habitacional para muchas familias con bajos recursos económicos en nuestro municipio, así como del imparable goteo de desahucios que se producen todos los meses en Santa Pola.





La Generalitat Valenciana, mediante el Decreto Ley 6/2020, de 5 junio, del Consell, establece el Derecho de Tanteo y Retracto, poniendo así en marcha una herramienta muy importante para el aumento del parque público de viviendas a precios asequibles y, por tanto, evitar que estas acaben en manos de fondos buitres.

#### ACUERDO

1. CAMBIAR EL PUNTO TRES DE LA MOCIÓN DEL PARTIDO POPULAR POR EL SIGUIENTE ACUERDO:

TERCERO.- Instar a la Señora Alcaldesa a la firma de un convenio como el rubricado por los Ayuntamientos de San Juan y de San Vicente para la cesión del derecho de tanteo y retracto, pues este mecanismo agilizaría las tramitaciones relativas a la adjudicación de los inmuebles, al ser los propios Servicios Sociales del municipio los encargados de realizar los informes de las familias que necesitan una vivienda.

2. AÑADIR UN PUNTO QUINTO CON EL SIGUIENTE TENOR LITERAL:

QUINTO.- Utilizar parte de la partida de Estudios y Trabajos Técnicos de Servicios sociales para la creación de Bolsas de Empleo, al objeto de contratar funcionarios/as interinos/as por programas, para dotar a la Oficina de Vivienda del personal necesario para llevar a cabo el uso del anterior derecho mencionado.

Sometida a votación la enmienda parcial del Grupo Municipal Socialista con dos votos de abstención (Ciudadanos), cinco votos a favor (4 PSOE y 1 Compromís) y doce votos en contra (10 PP, 1 Vox y 1 Concejal no adscrito), **NO PROSPERA LA ENMIENDA PRESENTADA.**

Abierto el turno de intervenciones... *(en grabación desde 1:33:55 hasta 2:05:50)*

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

**Primero.**- Solicitar del Consell de la Generalitat Valenciana la construcción de viviendas de promoción pública en el Municipio de Santa Pola.

**Segundo.**- Ofrecer al Consell de la Generalitat Valenciana suelo propiedad del Ayuntamiento de Santa Pola para llevar a cabo la referida construcción.

**Tercero.**- Instar al Consell de la Generalitat Valenciana a utilizar el Derecho de Tanteo y Retracto recogido en el Decreto Ley 6/2020 de 5 de junio del Consell para dotar de más viviendas el parque público de viviendas en la Villa de Santa Pola.

**Cuarto.**- Instar al Consell que lleve a cabo una negociación con los grandes tenedores de viviendas (Bancos, SAREB, Fondos de inversión, etc), para que cedan parte de su parque de viviendas vacías a favor de la Generalitat Valenciana o incluso del Ayuntamiento de Santa Pola, en alquiler por tiempo no inferior a 5 años para que se puedan destinar a alquiler social para las familias vulnerables y sin posibilidad de acceso a una vivienda digna.

### Expediente 6007/2021. PROPUESTA GRUPO POPULAR TRASVASE TAJO-SEGURA

**No hay acuerdo**

**Motivo:** Consensuar  
propuestas

Por el Sr. Secretario se indicó que se iba a tratar la Propuesta del Grupo municipal





popular sobre el trasvase Tajo-Segura. En ese momento el Portavoz del Grupo Municipal Socialista presentó una enmienda a la totalidad, argumentando que la enmienda que presentada era el manifiesto que sobre el trasvase habían firmado los Ayuntamientos de la Vega Baja y al que se estaban adhiriendo los Ayuntamientos de la Vega Baja y muchos otros Ayuntamientos de la Provincia. .

Después de varias intervenciones la Sra. Alcaldesa indica que van a hacer un receso para estudiar las dos propuestas.

Tras el receso y a la vista que las dos propuestas se pueden consensuar, se propone dejar el asunto sobre la mesa para presentar una propuesta conjunta y suscrita por todos los miembros de la Corporación para el próximo pleno que se celebre.

## **B) ACTIVIDAD DE CONTROL**

### **DACIÓN CUENTA DECRETOS ESPECÍFICOS**

Por el Sr. Secretario se dio cuenta de los siguientes decretos dictados por la Alcaldía:

- Decreto 0026/2021 de fecha 13 de enero de 2021.
- Decreto 0745/2020 de fecha 26 de marzo de 2021.

El Ayuntamiento Pleno quedó debidamente enterado.

### **DACIÓN CUENTA DECRETOS DESDE EL 26 DE MARZO DE 2021 HASTA EL 22 DE ABRIL DE 2021.**

Seguidamente por el Sr. Secretario se expuso que han estado a disposición de todos los miembros de la Corporación, los Decretos dictados por la Alcaldía-Presidencia comprendidos desde el 26 de marzo al 22 de abril de 2021, numerados del 742 al 997.

El Ayuntamiento Pleno quedó debidamente enterado.

### **DACIÓN CUENTA ACTAS JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL 24/03/2021 AL 15/04/2021 (actas de la 19 a la 25).**

Por el Sr. Secretario se puso en conocimiento de del Pleno Municipal que han estado a disposición de todos los miembros de la Corporación las Actas de la Junta de Gobierno Local de las sesiones celebradas desde el 24 de marzo al 15 de abril de 2021 (actas núms. de la 19 a la 25).

El Ayuntamiento Pleno quedó debidamente enterado.





AYUNTAMIENTO/AJUNTAMENT  
DE SANTA POLA

## C) RUEGOS Y PREGUNTAS

Abierto el turno de Ruegos y Preguntas... (*en grabación desde 2:30:45 hasta 2:26:00*)

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

