

"Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos (...)" Art. 1 de la Declaración Universal de los DD HH
"Tots els éssers humans naixen lliures i iguals en dignitat i drets (...)" Art. 1 de la Declaració Universal dels DD HH

Queja	2302757
Materia	Procedimientos administrativos
Asunto	Falta de respuesta. Urbanismo
Actuación	Resolución de cierre

RESOLUCIÓN DE CIERRE

El **21/09/2023** registramos un escrito que identificamos con el número de queja 2302757, en el que el letrado (...), en representación acreditada de la Comunidad de Propietarios del Edificio Playa Uno de Mil Palmeras de Pilar de la Horadada, manifestaba que la Administración podría haber vulnerado los derechos del titular por la **falta de respuesta al escrito presentado en fecha 25 de noviembre de 2022**, con número de registro de entrada 2022020153 y código seguro de verificación 14161171035072604643, en el que solicitaba del Ayuntamiento que adoptara los acuerdos y dictara las órdenes necesarias para proceder a la rectificación de los planos incorporados al Acuerdo de cesión adoptado por el Pleno en fecha 28/08/2020, en relación con la escritura de cesión otorgada unilateralmente por MILPASA en fecha 4/06/2020 y rectificada en fecha 15/07/2021, y específicamente a los planos Guía y Número 16 donde erróneamente se ha grafiado parte de la finca registral 4723 que es propiedad de la Comunidad de Propietarios "Edificio Playa Uno" de la Urbanización Mil Palmeras.

En fecha 27 de marzo de 2023 con el número de registro 2023005702, se presentó otro escrito solicitando obtener alguna respuesta por parte del Ayuntamiento a la anterior reclamación del que **tampoco se obtuvo respuesta**.

Del análisis de los hechos descritos y la normativa aplicable, se entendió que la presunta inactividad del Ayuntamiento de Pilar de la Horadada podría afectar al derecho de la persona promotora del expediente a una buena administración (art. 9 del Estatuto de Autonomía) y más concretamente al derecho a obtener respuesta por parte de la Administración (art 21 ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), lo que facultaba al Síndic de Greuges para intervenir en el presente supuesto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana y en el artículo 1 de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, de la Generalitat, del Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana

Considerando que la queja reunía los requisitos establecidos en los artículos 22 a 30 de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, del Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana, en fecha **02/11/2023** fue admitida a trámite de conformidad con lo determinado en el artículo 31 de la citada ley. En esa misma fecha solicitamos al **Ayuntamiento de Pilar de la Horadada** que en el plazo de un mes emitiera un informe detallado y razonado sobre los hechos que habían motivado la apertura del presente procedimiento de queja, junto con su valoración sobre la posible afectación al derecho invocado. En particular, solicitamos información sobre los siguientes extremos que detallamos a continuación:

Estado de tramitación del escrito presentado en fecha 25 de noviembre de 2022, con nº de entrada 2022020153 y código seguro de verificación 14161171035072604643, en el que se solicitaba del Ayuntamiento que adoptara los acuerdos y dictara las órdenes necesarias para proceder a la rectificación de los planos incorporados al Acuerdo de cesión adoptado por el Pleno en fecha 28/08/2020, en relación con la escritura de cesión otorgada unilateralmente por MILPASA en fecha 4/06/2020 y rectificada en fecha 15/07/2021, y específicamente a los planos Guía y Número 16 donde erróneamente se ha grafiado parte de la finca registral 4723 que es propiedad de la Comunidad de Propietarios "Edificio Playa Uno" de la Urbanización Mil Palmeras.

Transcurrido dicho plazo sin haber recibido el informe requerido y sin que la administración solicitara la ampliación del plazo concedido para remitirlo, en fecha **15/12/2023** dirigimos al Ayuntamiento de Pilar de la Horadada una resolución en la que se le formularon las siguientes recomendaciones y recordatorios de deberes legales:

Primero. Recordamos al Ayuntamiento de Pilar de la Horadada el deber legal de contestar en el plazo legalmente establecido, expresa y motivadamente, los escritos que los interesados presenten ante esa administración pública, de acuerdo con lo previsto en los artículos 21 y 88 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la legislación concordante.

Segundo. En consecuencia, **recomendamos al Ayuntamiento de Pilar de la Horadada** que si no lo hubiera hecho todavía, proceda a dar contestación expresa, motivada y con indicación de los recursos que procedan al escrito presentado en fecha 25 de noviembre de 2022, con número de entrada 2022020153 en el que el representante de los propietarios afectados solicitaba a la administración municipal que adoptara los acuerdos y dictara las órdenes necesarias para proceder a la rectificación de los planos incorporados al Acuerdo de cesión adoptado por el Pleno en fecha 28/08/2020, en relación con la escritura de cesión otorgada unilateralmente por MILPASA en fecha 4/06/2020 y rectificada en fecha 15/07/2021, y específicamente a los planos Guía y Número 16 donde erróneamente se ha grafiado parte de la finca registral 4723 que es propiedad de la Comunidad de Propietarios "Edificio Playa Uno" de la Urbanización Mil Palmeras.

Tercero .- Recordamos al Ayuntamiento de Pilar de la Horadada que el personal al servicio de las Administraciones Públicas que tenga a su cargo el despacho de los asuntos, así como los titulares de los órganos administrativos competentes para instruir y resolver son directamente responsables, en el ámbito de sus competencias del cumplimiento de la obligación legal de dictar resolución expresa en plazo y que el incumplimiento de dicha obligación dará lugar a la exigencia de responsabilidad disciplinaria, sin perjuicio de la que hubiere lugar de acuerdo con la normativa aplicable (artículo 21.6 ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) .

Cuarto. Recordamos al Ayuntamiento de Pilar de la Horadada el deber legal de colaborar con el Síndic de Greuges, facilitando la información solicitada y contestando a las recomendaciones, sugerencias o recordatorios de deberes legales efectuados.

Finalmente, en la citada recomendación se recordó al Ayuntamiento de Pilar de la Horadada que estaba «obligada a responder por escrito en un plazo no superior a un mes desde la recepción del presente acto. Su respuesta habrá de manifestar, de forma inequívoca, su posicionamiento respecto de las recomendaciones o sugerencias contenidas en la presente resolución».

En fecha **17/01/2024**, dentro del plazo conferido al efecto, el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada remite Certificado del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16/01/2024 en la que se da respuesta al escrito de fecha 25/11/2022 en el que se solicitaba a la administración municipal que procediera a la rectificación del error cometido en los planos incorporados al Acuerdo de cesión adoptado por el Pleno en fecha 28/08/2020. La administración municipal entiende que no se trata de un error material de gráfica en los planos, sino que de un conflicto sobre la titularidad de un inmueble utilizado por la comunidad de propietarios durante un periodo de tiempo y que debía acudirse a la vía jurisdiccional civil para determinar la titularidad pública o privada del inmueble controvertido.

Textualmente se indica lo siguiente:

BEATRIZ SELMA PENALVA, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE PILAR DE LA HORADADA.

CERTIFICO: Que La Junta de Gobierno Local en su sesión Ordinaria del día 16 de enero de 2024 adoptó el siguiente acuerdo:

2. SECRETARIA GENERAL.
Numero: 6/2022/PAT.

RECLAMACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO PLAYA 1 DE MIL PALMERAS EN RELACIÓN A LA DONACIÓN DE BIENES INMUEBLES REALIZADA POR LA SOCIEDAD MIL PALMERAS S.A. EN LIQUIDACIÓN AL AYUNTAMIENTO DE PILAR DE LA HORADADA

Visto el informe-propuesta presentado por el Concejal de Patrimonio, D. _____, y la Secretaria General, Dª _____, de fecha 12 de enero de 2024.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto 128/2018 regulador del Régimen jurídico aplicable a los funcionarios de Administración Local con Habilitación de carácter nacional, a requerimiento de la Alcaldía-Presidencia emito el siguiente informe.

I. ANTECEDENTES

De la documentación administrativa obrante en dependencias municipales constan las siguientes actuaciones:

1º.- La Comisión provincial de Urbanismo de Alicante aprueba definitivamente el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización MIL PALMERAS en sus sesiones de **16 de noviembre de 1973 y de 14 de marzo de 1974**, respectivamente

2º.- En fecha **28 de abril de 1973** tiene entrada en el Registro General del Ayuntamiento de Orihuela escrito presentado por José Juan del Junco y Rio, en representación de la mercantil _____; propietaria de los terrenos sobre los que se ha proyectado el plan de urbanización denominado Playa de las Mil Palmeras.

En este escrito se cede al Ayuntamiento de Orihuela|

- Los viales
- Las zonas verdes de Uso públicos
- Las zonas que se prevean para dotaciones de la urbanización y que por el Ayuntamiento fueran exigidas
- Compromiso formal que adquiere de conservar y mantener a su costa todos los servicios urbanos, como limpieza, recogida de basuras, mantenimiento de jardinería etc.
- Todos aquellos que además de los reseñados tenga a bien exigir ese Excmo. Ayuntamiento
- las redes urbanas de agua, luz y alcantarillado

El Pleno del Ayuntamiento de Orihuela en sesión celebrada el día **19 de junio de 1973** acuerda por unanimidad aceptar el ofrecimiento de D. _____ en representación de la mercantil _____.

3º.- El Pleno del Ayuntamiento de Orihuela en sesión celebrada el día **8 de noviembre de 1982** acordó,

1. Aprobar el cambio de sistema de cesión de terrenos viales al de compensación con único propietario, como modo de ejecución de todo el Plan Parcial de Ordenación urbana denominado "la Playa de las Mil Palmeras" en este término municipal.

2. Aprobar para dicho Plan Parcial un plan de etapas de 6 años en los mismos términos que establecía el plan de etapas caducado que contenía su proyecto aprobado definitivamente y computándose a partir de la fecha de notificación del presente acuerdo.

3. Aceptar los compromisos contraídos por la mercantil Mil Palmeras mediante escrito registrado de entrada en esta Corporación el día 20 de octubre de 1982 al número 9566

d) La recogida de basuras.

e) El cumplimiento de las normas y ordenanzas aplicables al núcleo residencial, mantenidas dentro del carácter para el que fueron concebidas.

f) La representación ante el Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, o cualquier entidad, personas físicas o jurídicas de toda índole.

g) La promoción de cualquier tipo de actividad cultural, deportiva o recreativa.

h) La realización de las obras de embellecimiento, decoración o reforma de la urbanización, siempre dentro del marco legal oportuno y en el mejor beneficio de los vecinos y de sus familiares.

i) Las actividades que acuerde la junta General, y redunden en beneficio del núcleo residencial.

Tales servicios y su conservación, podrán ser cedidos o contratados con un organismo público o privado, previo acuerdo de la Junta General"

En el artículo 6 de los Estatutos, se prevé lo siguiente:

"La Entidad comenzará su actividad en el día de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y tendrá una duración indefinida, hasta que finalice el cumplimiento de su objeto, sea imposible su continuidad, o acuerde su disolución la Junta General"

4º.- Posteriormente, mediante Decreto 100/1986, de 30 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, **se segregó una parte del término municipal de Orihuela (Alicante), para constituir un Municipio independiente con la denominación de Pilar de la Horadada**, por tanto, todas las actuaciones posteriores se realizan con el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada y no con el de Orihuela

5º.- En fecha **17 de junio de 1988** son presentados en el Registro General del Ayuntamiento de Pilar de la Horadada los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación denominada "MIL PALMERAS"

En el artículo 4 de estos Estatutos se define el Objeto de la Entidad, en los siguientes términos:

"La Entidad tendrá por objeto la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de dotaciones e instalaciones dentro del ámbito del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización Mil Palmeras, aprobados definitivamente por la Comisión provincial de Urbanismo de Alicante en sus sesiones de 16 de noviembre de 1973 y 14 de marzo de 1974 respectivamente

En la realización de los fines de la Entidad ésta, especialmente se dedicará a lo siguiente:

a) La conservación de aquellos servicios, a partir de la fecha de su aceptación, como son calles, plazas, accesos, zonas verdes y similares.

b) la conservación de la red general de aguas y su red de distribución.

c) la conservación de la red de tensión de energía eléctrica, postes de sustentación, red de alumbrado público, farolas, apliques, lámparas y transformador eléctrico.

6º.- En informe emitido por D., Secretario General del Ayuntamiento en fecha **29 de junio de 1988** se detalla, entre otras cuestiones las siguientes:

"(...)

PRIMERO:

La Legislación aplicable viene determinada por los artículos 24 a 30 y 67 a 70 del Reglamento de Gestión urbanística

SEGUNDO:

Las Entidades Urbanísticas de Conservación son Entidades Urbanísticas colaboradoras, dotadas de personalidad jurídica propia, integradas por los propietarios de los terrenos comprendidos en un polígono o unidad de actuación y cuya constitución tiene por objeto el participar en la gestión urbanística mediante la conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos cuando así se impongan por le Plan de Ordenación o por las Bases de un Programa de actuaciones urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales

TERCERO:

Estas entidades tendrán carácter administrativo y dependerán directamente del Ayuntamiento

CUARTO:

El procedimiento de constitución es muy simple; aprobación de la constitución y de los Estatutos por la Corporación e inscripción de este acuerdo en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de La Comisión Provincial de Urbanismo, donde quedará archivado un ejemplar de los Estatutos. E igual procedimiento habrá de seguirse para la modificación de los Estatutos, nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad.

QUINTO:

Examinados los estatutos, se hallan conformes, con la salvedad de que el Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, obras, dotaciones e instalaciones objeto de cesión obligatoria, puede exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden, ya sea de oficio, ya a instancia, en su caso, de las entidades Urbanístico-Colaboradoras.

De lo expuesto cabe concluir que es procedente la constitución de la Entidad Urbanística de conservación de las obras de Urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, así como los Estatutos presentados. El acuerdo aprobatorio de la constitución se inscribirá en el Registro de Entidades urbanísticas colaboradoras".

7º.- El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día **30 de junio de 1988** aprobó la constitución de las entidades urbanísticas de las Entidades de conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos en " Ampliación Mil Palmeras" y los Estatutos por los que habrá de regirse

8º.- Estos estatutos se expusieron al público mediante inserción en el BOP de fecha 16 de diciembre de 1988, aprobándose definitivamente el día **18 de enero de 1989**

9º.- En el expediente consta escritura otorgada ante el notario de Elche D. en fecha **4 de marzo de 1991**, de cesión gratuita de cuatro fincas, sin condición alguna y en pleno dominio otorgada por la mercantil denominada (.....) a favor de la Entidad Urbanística de Conservación , para dar cumplimiento de sus objetivos sociales.

Las parcelas cedidas son las siguientes:

1. Parcela de tierra destinada a zona verde en la Urbanización Playa de las Mil Palmeras, en término de Orihuela, partido de pilar de la Horadada, tiene una superficie de 19.275 m² y linda: al Sur con Río Seco, al norte con calle y polígono M-1; al Oeste con calle y Río Seco y al Este con calle y el polígono M-1

2. Parcela de tierra destinada a zona verde en la Urbanización Playa de las Mil Palmeras, en término de Orihuela, partido de Pilar de al Horadada de una superficie de 72.200 m² que linda, según esta escritura: al Sur con calle; al Este con la zona deportiva; al Norte, calle y polígono CV-3 y al Oeste, con calle y el polígono V,

valor: 7.220.000PTAS.

3. Parcela de tierra destinada a paseo, en zona de playa, de la Urbanización Playa de las Mil Palmeras, en el término de Orihuela, partido de Pilar de al Horadada; tiene una superficie de 30.175 metros cuadrados y linda. Al este con la zona marítimo-terrestre, al Oeste con calle y polígonos H-1, H-2 y el CV-1; al Sur con Río Seco y al Norte con zona marítima,

Valor: 3.017.500 ptas.

4. Parcela de tierra destinada a viales y aparcamientos, en la Urbanización Playa de las Mil Palmeras, en el término de Orihuela, partido del Pilar de la Horadada, tiene una superficie total de 59.518 m², que linda por todos sus vientos con los distintos polígonos que forman la urbanización,

Valor: 5.951.800 ptas.

Estas parcelas, pertenecen a la mercantil según resulta de escritura autorizada por el notario de Alicante D. Salvador Perepérez Solís el día 18 de mayo de 1984. Actúa en nombre de la entidad urbanística el presidente de la Junta rectora

10º.- En sesión celebrada el día **16 de septiembre de 1991** el Pleno nombra representante del Ayuntamiento en la Entidad Urbanística de Conservación Mil Palmeras

11º.- En fecha **31 de mayo de 1993** consta escrito de la entonces alcaldesa de Pilar de la Horadada doña Matilde Moreno Soria en el que se hace constar que faltaba todavía la constitución de dicha entidad urbanística en la forma que dispone la legislación urbanística en vigor.

12º.- En fecha **1 de octubre de 1993** consta informe emitido por los técnicos municipales acerca del estado de los servicios del Núcleo Urbano de Mil Palmeras. En este informe se observan determinadas deficiencias

13º.- El Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día **15 de marzo de 1995** acordó que se inicien por parte del Ayuntamiento todas las acciones judiciales procedentes y ello sin perjuicio de actuar el Ayuntamiento dentro de sus competencias para cumplir los acuerdos tomados por este mismo Pleno y que se estudie las fórmulas de financiación de las obras a acometer.

14º.- En Asamblea General Extraordinaria de la gestora de la Entidad Urbanística de Conservación y Colaboración de Mil Palmeras celebrada el día **19 de abril de 1995** se acordó la disolución de la Entidad Urbanística de Conservación y Colaboración Urbanización Mil Palmeras a partir del próximo 31 de mayo de 1995, procediendo a continuación a regularizar todos sus saldos con clientes, proveedores y acreedores.

En esta misma asamblea, se informa por el concejal de servicios, presente en la misma, que el expediente de constitución de la Entidad Urbanística se había archivado y por tanto no se constituiría dicha entidad, explicando que procede la disolución de la gestora de la entidad Urbanística para, con la cesión de los Servicios, hacerse cargo el Ayuntamiento de los mismos.

15º.- El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día **28 de junio de 1995**, ante la situación de abandono y emergencia en los servicios públicos que atraviesa el núcleo urbano de Mil Palmeras al quedar disuelta la gestora de entidad urbanística de conservación y colaboración de dicha urbanización, acuerdo que de forma provisional, entre el periodo comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 1995 el Ayuntamiento gestione los servicios públicos de recogida de basuras, limpieza viaria, recogida de enseres, recogida de podas y jardinería, alumbrado público, suministro de agua y saneamiento

En este mismo acuerdo se autoriza a la empresa Gepsa concesionaria del servicio municipal de aguas en Pilar de la Horadada, la gestión del agua y el cobro de recibos a los propietarios de la mencionada urbanización por el mismo periodo de tiempo siendo el precio del agua, la basura y alcantarillado el mismo que el de Pilar de la Horadada, añadiéndose un cuarto concepto correspondiente a "Servicios" para que el coste de todos los demás servicios no suponga ninguna carga económica al Ayuntamiento.

El Pleno previo informe de los Servicios Técnicos correspondientes y consulta a empresas decidirá la empresa que prestará los servicios de recogida de basuras, limpieza viaria, recogida de podas, recogida de enseres y jardinería

Se emitirá un bando público para general conocimiento de este acuerdo y de los correspondientes precios de los distintos servicios.

En el mismo Pleno se crea una Comisión de seguimiento compuesta por un miembro de cada Grupo político

16°.- El Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 1995 acuerda:

1º Que este Ayuntamiento gestione por la dimisión de la gestora de la Entidad Urbanística de conservación y colaboración, los servicios públicos mínimos de suministro de agua y saneamiento, recogida de basuras y alumbrado público, con los precios de las Ordenanzas municipales, hasta el 31 de diciembre de 1995

2. Se prorrogue a las empresas Gepsa y Residuos Álvarez S.L. los servicios de gestión de aguas, cobro de recibos y recogida de basura hasta el día 31 de diciembre

3º Requerir al promotor de la Urbanización para que entregue a favor de este Ayuntamiento la Escritura Pública de los servicios y dotaciones urbanísticas que la Ley establezca para los Planes Parciales, en buen estado de recepción

17°.-En sesión plenaria de fecha 21 de diciembre de 1995 se acuerda:

1. Que este ayuntamiento gestione los servicios públicos de suministro de agua y saneamiento y recogida de basuras, aplicando las cantidades establecidas en las respectivas ordenanzas municipales para Pilar de la Horadada, en la urbanización Mil Palmeras. Así mismo se prestará el servicio de alumbrado público.

La prestación de los servicios anteriormente citados se realizará, provisionalmente hasta el día 31 de marzo de 1996.

2. Se prorrogue a las empresas Gepsa y residuos Álvarez S.L. los servicios de gestión de aguas, cobro de recibos y recogida de basuras hasta el día 31 de marzo de 1996.

18°.- El día 27 de marzo de 1996 el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria, acuerda:

Primero: declarar de urgencia la tramitación procedimiento abierto mediante la forma de concurso para la contratación de los servicios de recogida de basuras, limpieza viaria, jardinería y transporte a vertedero de los residuos en el núcleo urbano de Mil Palmeras, en el Término municipal de Pilar de la Horadada. Dicha urgencia se fundamenta en la necesidad de finalización del procedimiento antes de la llegada de la época estival, lo que posibilitará una adecuada prestación de los servicios en dichas fechas.

Segundo: Aprobar el pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas que han de regir el concurso y exponerlo al público durante un plazo de 8 días en el Boletín Oficial de la Provincia para que puedan presentarse reclamaciones

Tercero: Aprobar el expediente de contratación y disponer la apertura del procedimiento de adjudicación

Cuarto: prorrogar a las empresas residuos Sólidos Álvarez y Gepsa la prestación de los servicios en la urbanización mil Palmeras hasta la resolución definitiva del expediente de contratación

Quinto, Facultar al alcalde-presidente de la corporación para realizar cuantos actos sean necesarios para llevar a cabo el presente acuerdo.

19º.- En fecha 13 de junio de 1996, en sesión extraordinaria, acuerda el Pleno del Ayuntamiento de Pilar de la Horadada adjudicar el concurso para la contratación de los servicios de recogida de basuras, limpieza viaria y transporte a vertedero de los residuos en el núcleo urbano de Mil Palmeras a la empresa Residuos Sólidos Álvarez S.L.

20º.- El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día **30 de septiembre de 1996** acuerda: recibir de oficio los servicios urbanísticos de la urbanización Mil Palmeras, en el término municipal de Pilar de la Horadada, en desarrollo del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial correspondiente y proceder a evaluar técnica y económicamente las deficiencias imputables al Promotor de la urbanización mediante informe de los servicios técnicos municipales. En todo caso la recepción de los servicios urbanísticos no supondrá asunción por parte del Ayuntamiento de los defectos expresos u ocultos de las obras y servicios mencionados, dejando a salvo el derecho de la Corporación para reclamar, incluso por vía civil las indemnizaciones que procedan por los defectos puestos de manifiesto en los informes técnicos

A partir de este momento el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada viene prestando los servicios públicos anteriormente citados, otorga licencias de obra y de primera y segunda ocupación, cobra impuestos municipales, etc.

En fecha 4 de junio de 2020 se otorga escritura de cesión gratuita de terrenos objeto de cesión obligatoria urbanística al Ayuntamiento de Pilar de la Horadada por la mercantil hoy denominada , en Orihuela Costa, ante el notario D. José Bauzá León, Notario del Ilustre Colegio de Valencia, por D. en

calidad de administrador de la mercantil en liquidación con CIF

En esta escritura se hace constar que la personalidad jurídica de una sociedad mercantil no concluye con la formalización de las operaciones liquidatorias, sino cuando se agotan todas las relaciones jurídicas, debiendo mientras responder de las obligaciones antiguas no extinguidas y de las sobrevenidas (Resolución de la DGRN de 13 de mayo de 1992)

También en esta misma escritura, se pone de manifiesto que las 4 fincas cedidas en su momento en la escritura otorgada ante el notario que fue de Elche D. Luis Olagüe Ruix en fecha 4 de marzo de 1991, de cesión de forma gratuita, sin condición alguna y en pleno dominio a favor de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación , para dar cumplimiento a sus objetivos sociales, revierten a la titularidad de la mercantil hoy en liquidación, al disolverse la Entidad Urbanística de Colaboración en 1995, con la advertencia de que una persona jurídica que no ha nacido, formalmente no puede disolverse.

A esta escritura se incorpora planos donde se detalla la representación gráfica de la superficie cedida al Ayuntamiento de Pilar de la Horadada donde constan las superficie reclamada por la comunidad de propietarios del edificio Playa 1 como superficie cedida al Ayuntamiento de Pilar de la Horadada.

En fecha 19 de agosto de 2020 se emite informe de valoración por D Arquitecto Técnico municipal en el que se refleja claramente un importe superior tanto al 10% de los Recursos ordinarios del presupuesto, como a los tres millones de euros, en base a lo anterior, la aceptación de la cesión corresponde realizarla al Pleno de la Corporación.

Previo informe de esta Secretaría General donde se refleja la legislación aplicable, procedimiento a seguir, órgano competente y mayoría exigida, el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 28 de agosto de 2020 acuerda:

"PRIMERO: Aceptar la donación gratuita y libre de cargas efectuada por la mercantil
A favor del Ayuntamiento de Pilar de la Horadada, de los siguientes bienes
inmuebles:

1. Parcela de tierra destinada a zona verde en la Urbanización Playa de las Mil Palmeras, en término de Orihuela, partido de Pilar de la Horadada, tiene una superficie de 19.275 m² y linda: al Sur con Río Seco, al norte con calle y polígono M-1; al Oeste con calle y Río Seco y al Este con calle y el polígono M-1

2. Parcela de tierra destinada a zona verde en la Urbanización Playa de las Mil Palmeras, en término de Orihuela, partido de Pilar de la Horadada de una superficie de 72.200 m² que linda, según esta escritura: al Sur con calle; al Este con la zona deportiva; al Norte, calle y polígono CV-3 y al Oeste, con calle y el polígono V.

3. Parcela de tierra destinada a paseo, en zona de playa, de la Urbanización Playa de las Mil Palmeras, en el término de Orihuela, partido de Pilar de la Horadada; tiene una superficie de 30.175 metros cuadrados y linda. Al este con la zona marítimo-terrestre, al Oeste con calle y polígonos H-1, H-2 y el CV-1; al Sur con Río Seco y al Norte con zona marítima.

4. Parcela de tierra destinada a viales y aparcamientos, en la Urbanización Playa de las Mil Palmeras, en el término de Orihuela, partido del Pilar de la Horadada, tiene una superficie total de 59.518 m², que linda por todos sus vientos con los distintos polígonos que forman la urbanización

Se acepta también la cesión realizada pura, simple y gratuitamente al Ayuntamiento de Pilar de la Horadada de las siguientes superficies destinadas a viales, aparcamientos y zonas verdes comunes que no formen parte de las propiedades privativas de los bloques de la urbanización que hubieren sido transmitidas a terceros, que son las siguientes:

5. TERRENO. Destinado a viales, aparcamientos y zonas verdes que mide aproximadamente 8.170 m² de forma irregular, los linderos son los mismos que los del polígono donde se ubica lindando además con los bloques de viviendas del polígono. Cuota: cero enteros por ciento (0%). Este terreno forma parte de la siguiente finca y de las que

traen causa de la misma: URBANA-UNO-Polígono H-1 de la Urbanización "Playa de las Mil Palmeras" en término de Orihuela, partido de Pilar de la Horadada, en zona de edificación semi-intensiva agrupada y residencial turística. Mide unos 10.000 m². Linda. Norte, Avenida del Mar y aparcamientos públicos, al otro lado polígono H-3 de la Urbanización, Sur, zona de playa; Este, Dehesa de Campoamor; Oeste, vial peatonal, al otro lado polígono H-2 de la urbanización. Cuota: cinco enteros veintidós centésimas por ciento (5,22%)

6. TERRENO. Destinado a viales, aparcamientos y zonas verdes que mide aproximadamente 4.625 m² de forma irregular, los linderos son los mismos que los del polígono donde se ubica lindando además con los bloques de viviendas del polígono. Cuota: cero enteros por ciento (0%). Este terreno forma parte de la siguiente finca y de las que traen causa de la misma: URBANA-DOS-Polígono H-2 de la Urbanización "Playa de las Mil Palmeras" en término de Orihuela, partido de Pilar de la Horadada, en zona de edificación semi-intensiva agrupada y residencial turística. Mide unos 11.800 m². Linda, Norte, Avenida del Mar, al otro lado polígono CR-1 y H-3 de la Urbanización; Sur, polígono CR-1 de la urbanización; Este, vial peatonal, al otro lado polígono H-1 de la urbanización; y Oeste, Avenida del Mar, al otro lado polígono CR-1 de la urbanización. Cuota: seis enteros y dieciséis por ciento (6,16%)

7. TERRENO. Destinado a viales, aparcamientos y zonas verdes que mide aproximadamente 6.220 m² de forma irregular, los linderos son los mismos que los del polígono donde se ubica lindando además con los bloques de viviendas del polígono. Cuota: cero enteros por ciento (0%). Este terreno forma parte de la siguiente finca y de las que traen causa de la misma: URBANA-TRES-Polígono H-3 de la Urbanización "Playa de las Mil Palmeras" en término de Orihuela, partido de Pilar de la Horadada, en zona de edificación semi-intensiva agrupada y residencial turística. Mide unos 11.500m². Linda. Norte, Aparcamientos públicos y acera, al otro lado polígono CV-3 de la urbanización; Sur, Avenida del Mar y aparcamientos públicos, al otro lado polígonos H-1 y H2 de la urbanización; Este, Avenida del Mar, y Oeste, polígono CR-1 de la urbanización. Cuota: seis enteros (6%)-

8. TERRENO. Destinado a viales, aparcamientos y zonas verdes que mide aproximadamente 7.495 m² de forma irregular, los linderos son los mismos que los del polígono donde se ubica lindando además con los bloques de viviendas del polígono. Cuota: cero enteros por ciento (0%). Este terreno forma parte de la siguiente finca y de las que traen causa de la misma: URBANA-CUATRO-Polígono CV-1 de la Urbanización "Playa de las Mil Palmeras" en término de Orihuela, partido de Pilar de la Horadada, en zona de edificación extensiva agrupada y residencial turística. Mide unos 42.000 m². Linda. Norte, acera, al otro lado polígono CV-2 de la urbanización, aparcamientos públicos y Río seco;

Sur, zona de playa; Este, polígono CR-1 de la urbanización y Oeste, Río Seco. Cuota: quince enteros y sesenta y seis centésimas (15.66%)

9. TERRENO. *Destinado a viales, aparcamientos y zonas verdes que mide aproximadamente 10.857 m² de forma irregular, los linderos son los mismos que los del polígono donde se ubica lindando además con los bloques de viviendas del polígono. Cuota: cero enteros por ciento (0%). Este terreno forma parte de la siguiente finca y de las que traen causa de la misma: URBANA-CINCO-Polígono CV-2 de la Urbanización "Playa de las Mil Palmeras" en término de Orihuela, partido de Pilar de la Horadada, en zona de edificación extensiva agrupada y residencial turística. Mide unos 41.000 m². Linda. Norte, avenida del Río; Sur, acera, al otro lado polígono CV-1 de la urbanización; Este, polígono CD-1 de la urbanización y aparcamientos públicos; Oeste, Avenida del Río y aparcamientos públicos. Cuota: quince enteros y veintiocho centésimas por ciento (15.28%)*

10. TERRENO. *Destinado a viales, aparcamientos y zonas verdes que mide aproximadamente 20.049 m² de forma irregular, los linderos son los mismos que los del polígono donde se ubica lindando además con los bloques de viviendas del polígono. Cuota: cero enteros por ciento (0%). Este terreno forma parte de la siguiente finca y de las que traen causa de la misma: URBANA-SEIS-Polígono CV-3 de la Urbanización "Playa de las Mil Palmeras" en término de Orihuela, partido de Pilar de la Horadada, en zona de edificación extensiva agrupada y residencial turística. Mide unos 42.000 m². Linda. Norte, vial que une la Avenida del Mar con la central, y esta con la Avenida del Río; Sur, acera, al otro lado aparcamientos públicos y polígono H-3 de la urbanización; Este, Avenida del Mar y Oeste, aparcamientos públicos y polígono CD-1 de la urbanización. Cuota: quince enteros y sesenta y seis centésimas por ciento (15.66%)*

SEGUNDO: *Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para la firma de cuantos documentos sean precisos para la formalización de la cesión efectuada.*

TERCERO: *Incluir en el Inventario municipal de Bienes inmuebles las fincas anteriormente descritas, una vez resulte formalizada la cesión".*

En fecha 6 de noviembre de 2020 se formaliza escritura de aceptación de la cesión realizada en la que se incorpora el plano con la localización gráfica de las superficies

cedidas en cumplimiento de la obligación de formalizar aceptación de la donación de bienes inmuebles en escritura pública, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 633 del Código Civil.

Incorporando los bienes inmuebles cedidos al inventario municipal.

En fecha 15 de julio de 2021 se subsana la escritura de cesión efectuada en la representación gráfica de dos porciones de fincas que se habían omitido.

Posteriormente se reciben visitas de algunos vecinos a dependencias municipales para consultar el expediente

En fecha 25 de noviembre de 2022 se presenta escrito por D. _____, abogado colegiado nº 1254 del ICA de Orihuela, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO PLAYA UNO DE MIL PALMERAS, en el que manifiesta entre otras cuestiones que "el referido Acuerdo 28/08/2020 y la operación de cesión de espacios dotacionales públicos, como no puede ser de otra forma, NO AFECTA a la finca 4.723 propiedad de mis representados, siendo que su inmueble es de indubitada naturaleza privada desde la constitución del polígono H-2 en el año 1984 conforme al Plan Parcial de la Urbanización; atendiendo al título constitutivo de Obra Nueva y División Horizontal de la parcela en el año 1988 (inscrita en enero de 1989) y atendiendo igualmente a las calificaciones urbanísticas dispuestas por el Plan General de Ordenación Urbana para dicha parcela.

No está demás señalar que toda la parcela ha permanecido desde siempre cerrada y los gastos de mantenimiento, siendo su propiedad, los ha asumido igualmente siempre la Comunidad de Propietarios y ello desde que se constituyó la División Horizontal y se declaró la Obra Nueva".

Sin embargo, se han incorporado dos planos a la escritura de subsanación de fecha 15/07/2021 que podrían llevar a confusión respecto de la naturaleza PRIVADA de la parte no edificada del inmueble de la Comunidad de Propietarios.

*Así, en lo que a todas luces parece ser un evidente **error** involuntario, en los Planos "Guía" y "núm. 16" que identifican los espacios objeto de cesión figura coloreada con trama de color amarillo (trozo descrito como "b" en la finca registral 9725) lo que realmente y sin albergar ninguna duda es propiedad privada perteneciente a los vecinos integrantes de la Comunidad de Propietarios"*

Manifiesta también que "Asimismo, yerran los planos al identificar los polígonos "H-1" y "H-2" siendo que se ha intercambiado la denominación de los mismos, pues tal y como consta en la escritura de división horizontal de la urbanización "Playa de las Mil Palmeras" del año 1984, la propiedad de esta parte forma parte del polígono H-2 y no H-1 como erróneamente se ha grafiado"

En base a lo expuesto insta al Ayuntamiento "a dictar las órdenes y adoptar los acuerdos que considere necesarios para corregir el error manifestado, al objeto de disipar cualquier género de duda que dichos planos pudieren ocasionar y que iría en contra del derecho de propiedad de los comuneros (art. 33 CE) y alteraría el pacífico uso y disfrute en pleno dominio del que viene disfrutando la Comunidad de Propietarios desde hace más de 30 años.

Consecuentemente, se propone a ese Ayuntamiento que al tratarse de un defecto del título (escritura de cesión), basta el consentimiento del propietario (Ayuntamiento), para que de acuerdo con el Art. 40 de la Ley Hipotecaria se proceda a la rectificación del error, aportando nuevamente dichos Planos Guía y 16 debidamente corregidos en relación con nuestra parcela.

Concretamente el Art. 40 de la LH en su apartado 1.d señala que «La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o en su defecto, resolución judicial».

Pues bien, en el presente caso nos encontramos ante un error en el título exclusivamente en cuanto a la descripción gráfica de las fincas que eran susceptible de cesión al Ayuntamiento de conformidad con el artículo citado, precisando únicamente el consentimiento del titular que es el propio Ayuntamiento como dispone el Acuerdo de 28/08/2020. Es por ello, que basta que el único titular de la finca, el Ayuntamiento, emita Certificación Administrativa de rectificación de los planos, con el fin de que se proceda a la sustitución de los erróneamente incorporados con la citada escritura de 15/07/2021.

Procede llevar a cabo la citada rectificación del error porque la porción de terreno de la parcela de mis representados es EVIDENTE que no estaba incluida ni nunca se ha incluido en los espacios dotaciones públicos de la Urbanización Playa de Mil Palmeras ni en su Proyecto de Compensación, lo que puede observarse con el Plan General de Ordenación Urbana, en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario. Procede, por tanto, la subsanación del error, pues el único propietario de dicho terreno es mi representada de conformidad con las escrituras de división horizontal de la Urbanización constitutiva del polígono H-2 y escritura de obra nueva y división horizontal de la finca 4.723. Los únicos propietarios del citado terreno son los integrantes de la Comunidad de Propietarios, por lo que de conformidad con los Art. 348 y siguientes del Código Civil, tienen el derecho a gozar y disponer de la parcela sin ninguna limitación ni alteración en su pacífico disfrute, salvo las establecidas en las leyes.

No existe ninguna limitación legal que impida que la rectificación de la descripción de los terrenos solicitados por el único titular de los mismos se pueda realizar de acuerdo con el Art. 40 de la LH, puesto que se trata de un simple error o defecto en el título en cuanto a los Planos aportados, y dicho error no afecta, como hemos visto, a ninguna de las fincas registrales, ni las que han sido objeto de cesión, ni la que es propiedad de mi representada. No se infringe ningún precepto legal para proceder a la rectificación de la descripción gráfica de las fincas derivada de un defecto de los planos.

En fecha 27 de marzo de 2023 con el número de registro 2023005702, se presentó otro escrito solicitando obtener alguna respuesta por parte del Ayuntamiento a la anterior reclamación.

A raíz de la presentación de los escritos por la representación legal de la comunidad de propietarios del edificio Playa 1 el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada internamente realizó actuaciones de comprobación y verificación de los planos obrantes en el expediente, detectando determinados errores que resultan corregidos, en escritura de fecha 9 de noviembre de 2023 corrigiendo también el error en los planos manifestado por el

representante legal de la comunidad de propietarios al identificar los polígonos "H-1" y "H-2" intercambiado la denominación de los mismos.

Pero esta rectificación de errores en los planos no incluye los terrenos objeto de discusión por la comunidad de propietarios.

II. ARGUMENTACIÓN JURÍDICA

Según el artículo 45 del Reglamento de Bienes de las entidades locales, las Corporaciones locales tienen la facultad de investigar la situación de los bienes y derechos que se presuman de su propiedad, siempre que ésta no conste, a fin de determinar la titularidad de los mismos.

En este caso no existe presunción de titularidad, sino que existe título público acreditativo de dicha propiedad, que es la escritura de cesión y posterior aceptación por el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada. En las escrituras de cesión y posterior aceptación se incorporan planos descriptivos de las superficies objeto de cesión.

Este título ha sido inscrito en el Registro de la propiedad y en el Inventario municipal. También catastralmente figura a nombre del Ayuntamiento. Si bien ni la inscripción catastral ni la inclusión en el inventario municipal constituyen títulos acreditativos de la propiedad municipal sobre los bienes que en aquellos aparezcan como tales, sí lo son la escritura pública y la inscripción registral.

Alega el representante de la comunidad de propietarios que se ha producido un error en la grafía de los planos obrante en la escritura, pero tampoco acredita que se trate de fincas independientes. Hay que recordar que ni el Plan General ni la escritura de División Horizontal acreditan la propiedad de un inmueble.

A la vista de lo expuesto puede presumirse que estamos ante un conflicto sobre la titularidad de un bien inmueble utilizado por la comunidad de propietarios durante un periodo de tiempo no acreditado en el expediente.

Este conflicto de propiedad resultaba originalmente con la sociedad y tras la cesión de bienes inmuebles realizada por esta sociedad al Ayuntamiento se convierte en un conflicto sobre la titularidad de un bien inmueble entre la comunidad de propietarios y el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada.

La discrepancia con la donación efectuada por el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada es una cuestión que excede de las competencias administrativas, y entra en el campo de la jurisdicción civil.

Sin que con la documentación obrante en el expediente pueda desprenderse la existencia de un simple error material en la grafía de los planos obrantes en las escrituras públicas de cesión por la mercantil y posterior aceptación por el Ayuntamiento de determinados bienes inmuebles que pueda subsanarse unilateralmente por el Ayuntamiento.

III. CONCLUSIÓN

A la vista de lo expuesto y teniendo en cuenta que la cesión de los bienes inmuebles así como su aceptación se ha producido en escritura pública y que dichas cesiones han sido inscritas en el Registro de la Propiedad, se deduce que el Ayuntamiento no puede iniciar expediente de investigación de la propiedad pues no incurre en el supuesto básico exigido por el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y es que la titularidad del mismo no conste.

De los datos obrantes en el expediente, y del escrito presentado por la comunidad de propietarios del Edificio Playa no puede desprenderse la existencia de un error material en la grafía de los planos indicativos de los bienes cedidos que pueda corregirse por el Ayuntamiento, de manera que la comunidad de propietarios afectada debería acudir

a la jurisdicción civil para que sea ésta la que, previo estudio del expediente, pueda determinar la titularidad pública o privada del bien inmueble controvertido.

En conclusión, la pretensión del reclamante supone una controversia sobre la titularidad de un bien inmueble y debe ser desestimada pues la competencia para resolverla corresponde a la jurisdicción civil y no a la vía administrativa.

Los asistentes, por unanimidad, acuerdan:

PRIMERO.- Desestimar la solicitud efectuada en fecha 25 de noviembre de 2022 por D. , abogado colegiado nº 1254 del ICA de Orihuea, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO PLAYA UNO DE MIL PALMERAS de rectificación de la grafía de los planos reproducidos en las escrituras públicas otorgadas respecto a la cesión efectuada por la mercantil A favor del Ayuntamiento de Pilar de la Horadada, de determinados bienes inmuebles.

SEGUNDO.- Dar traslado del presente escrito al interesado indicando el pie de recurso que corresponda

TERCERO.- Dar traslado de la notificación efectuada, junto con la documentación obrante en el expediente al Sindic de Greuges de la Generalitat Valenciana, en respuesta a la queja efectuada ante él por la representación legal de la Comunidad de Propietarios del Edificio Playa 1.

Y para que conste, extendiendo la presente a results de la aprobación del acta correspondiente, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del ROFRJ de las Entidades Locales, aprobado por RD 2568/1986, con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente, en Pilar de la Horadada



Documento firmado
digitalmente
el 17/01/2024
D. José María Pérez
Sánchez
ALCALDE-PRESIDENTE
CSV: 15250142720754306770



Documento firmado
digitalmente
Fecha: 17/01/2024
Beatriz Selma Penelva
SECRETARIA GENERAL
CSV: 15250142720754306770

A la vista de lo expuesto, y a pesar que la administración actuante da respuesta al asunto planteado por el promotor del expediente en el informe a la resolución de consideraciones y contesta expresamente al escrito presentado por el representante de la comunidad de propietarios de fecha 25/11/2022, debemos entender que ha existido en el presente expediente de queja una falta de colaboración por parte de la autoridad municipal con el Sindic de Greuges, al no haberse facilitado en plazo la información solicitada en el inicio de este procedimiento mediante de resolución de fecha 02/11/2023. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.1 a) de la ley 2/2021, de 26 de marzo, del Sindic de Greuges de la Comunitat Valenciana.

La Ley 2/2021, de 26 de marzo, que regula las facultades específicas de la institución del Sindic de Greuges, nos permite hacer público el incumplimiento de nuestras recomendaciones. De esta forma toda la ciudadanía, incluidos los miembros del parlamento valenciano, podrá conocer la desatención de las actuaciones propuestas por el Sindic en este procedimiento. En consecuencia, publicamos en elsindic.com/actuaciones las resoluciones de consideraciones y de cierre de las quejas tramitadas por esta institución.

Núm. de reg. 22/01/2024
CSV *****
Validar en URL <https://seu.elsindic.com>



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 22/01/2024 a las 14:10

En atención a lo expuesto, **ACORDAMOS EL CIERRE DEL PRESENTE EXPEDIENTE DE QUEJA** y la notificación de esta resolución a todas las partes.

Contra la presente resolución que pone fin al procedimiento de queja, no cabe interponer recurso alguno (artículo 33.4 de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, de la Generalitat, del Síndic de Greuges).

Ángel Luna González
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana