



**ÁREA:** DISCIPLINA URBANÍSTICA

**SERVICIO:** JURÍDICO

**Expediente:** Nº 11543/2018

**Asunto:** Orden de Ejecución por plataformas elevadoras inclinadas y salvaescaleras instaladas en los bloques n.º 15, 5, 32,41,40,44 y 49 de la URB. ALCAZABA BEACH que incumplen con la Normativa de accesibilidad.

Con relación con el expediente referenciado, emito el siguiente INFORME

#### Antecedentes

Previa presentación de denuncia, por la Unidad de Inspección Urbanística Municipal se extendió acta sobre inmueble situado en la URBANIZACIÓN ALCAZABA BEACH, siendo los hechos inspeccionados los siguientes: *“En los bloques enumerados se ha procedido a la colocación de salva escaleras, asimismo se observa la instalación de una plataforma desplegable para el transporte de personas, la escalera tiene una dimensiones de 1,20 metros aprox., y cuando se despliega la reseñada plataforma ocupa esta en casi su totalidad, quedando la escalera bloqueada, siendo esta la única salida y entrada a las viviendas (bloques de cuatro pisos) ”.*

A la vista de la anterior, por parte de los servicios técnicos municipales se emitió el correspondiente informe con fecha 07/11/2018, donde, entre otros extremos, se venía a concluir la procedencia de: *“...que se eliminen estas instalaciones a la mayor brevedad posible en un plazo no mayor a dos meses. Así mismo, se requiere el ajuste a lo establecido en la normativa de accesibilidad, Real Decreto Legislativo 1/2013 y Ley 8/2013, que definen y obligan a realizar ajustes razonables de accesibilidad en edificios existentes antes del 4 de diciembre de 2017, instalando ascensores.”*

Mediante Decreto de 16 de Enero del 2019 se ordenó la ejecución de los actuaciones requeridas por los servicios técnicos municipales en el plazo de dos meses.

D. ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE, en calidad Presidente de la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach, presentó escrito de alegaciones frente a

**INFORME JURIDICO**  
Número: 2020-1438 Fecha: 04/09/2020





planteadas por el interesado ante la resolución Municipal **“el procedimiento de orden de ejecución de trabajos/obras de conservación de los inmuebles situados en la URB. ALCAZABA BEACH”**

A tal efecto se redacta el siguiente:

### **INFORME COMPLEMENTARIO**

#### **1.- ANTECEDENTES:**

Con fecha 19 de Octubre de 2018 se redacta un primer Informe técnico atendiendo a la solicitud presentada por D<sup>a</sup> Carlota Escribano Nicolás, donde viene a denunciar la situación en la que se encuentran las Plataformas inclinadas o salvaescaleras instaladas en los bloques nº 15, 5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach de nuestra localidad por entender que se incumple con la Normativa vigente de aplicación en lo referente a la accesibilidad de edificios existentes. Las conclusiones del Informe venían a manifestar lo siguiente:

**“Una vez descritos los antecedentes resulta acreditado que las plataformas elevadoras inclinadas o salvaescaleras instaladas en los Bloques nº 15, 5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach de Estepona, **Incumplen con la Normativa de aplicación vigente descritas y detalladas en el presente informe.** Por tales motivos se deberá requerir a las comunidades afectadas para que eliminen estas instalaciones a la mayor brevedad posible en un plazo no mayor a dos meses. Así como se ajusten a lo establecido en **La normativa actual, tanto la propiamente dicha de accesibilidad, Real Decreto Legislativo 1/2013, como la que la trata transversalmente, Ley 8/2013, definen y obligan a realizar ajustes razonables de accesibilidad en edificios existentes antes del 4 de diciembre de 2017”.-****

Habiéndose notificado a los interesados la resolución Municipal correspondiente de que iniciaba “el procedimiento de orden de ejecución de trabajos/obras de conservación de los inmuebles situados en la URB. ALCAZABA BEACH bloques nº 15, 5, 32, 41, 40, 44 y 49, para el mantenimiento de dicho inmueble en adecuadas condiciones de , seguridad.....”

A dicha Notificación de Orden de ejecución, **la Agrupación de Comunidades de Propietarios Alcazaba Beach.** Representada por D<sup>o</sup> Angel Ramón Martínez del Valle,

**INFORME JURIDICO**  
Número: 2020-1438 Fecha: 04/09/2020



*sus propias comunidades derivadas de sus respectivas divisiones horizontales.*

*Al mismo tiempo, es de destacar que en la escritura de constitución de la Agrupación, se hacía constar cuáles serían los elementos comunes del conjunto, y cuáles los privativos de cada uno de las Comunidades que la integraban.*

*Por tanto, las incidencias que se tratan en el expediente sobre el que venimos vertiendo nuestras alegaciones, sólo afectan a los bloques nº 15, 5, 32, 41, 40, 44 y 49, estando todos ellos integrados en la Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III, por lo que, tratándose de un elemento privativo de dicha comunidad, el expediente no puede seguirse contra esta Agrupación, sino, en todo caso, con aquella.*

**RESPUESTA:**

*Este Ayuntamiento notificó la preceptiva resolución municipal dirigida a la **“AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH”** por entender que es única y no tener conocimiento de las Divisiones Horizontales practicadas al efecto de sus competencias. No obstante, aclarada la titularidad de las edificaciones objeto del presente informe, se **ACEPTA** esta primera Alegación y consecuentemente se deberá Notificar la resolución municipal a la C.P. Fase I,II y III del complejo residencial “Alcazaba Beach” dejando sin efecto la resolución dirigida a la “Agrupación de comunidades de Propietarios del citado complejo residencial”, por entender que existe un error en la identificación del supuesto sujeto infractor.-*

**Por lo tanto, se acepta esta Primera Alegación**

**SEGUNDA: SUBSIDIARIAMENTE, RESPECTO DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDEN DE EJECUCION.-**

*Teniendo en cuenta la Alegación primera, se presenta una segunda Alegación, con carácter subsidiario, donde manifiesta la improcedencia del inicio del procedimiento de la orden de ejecución, tanto en cuanto a su forma como a su fondo, en base a lo siguiente:*

*En este sentido, se requiere a las “comunidades afectadas” a eliminar unas instalaciones existentes de salvaescaleras por incumplimiento de la Normativa vigente descritas en el informe.*

**INFORME JURIDICO**  
Número: 2020-1438 Fecha: 04/09/2020





**concretamente cuáles serían dichas obras de adaptación.**

Igualmente, la resolución adolece de una **falta de concreción en cuanto a la cuantificación de las obras** que supuestamente se habrían de acometer y se entiende que se excede de cualquier deber de conservación y mantenimiento que correspondería a cualquier Comunidad de Propietarios en atribución de las facultades del Texto Refundido de la Ley de Suelo y la normativa autonómica que se refiere a esta materia.

**RESPUESTA:**

El informe técnico emitido viene a recoger, en sus conclusiones, la eliminación de las instalaciones existentes de salvaescaleras por incumplimiento de la Normativa vigente, tales como:

- Normativa antiincendios NBE CPI 81, la NBE CPI 91, La NBE CPI 96 Código Técnico de la Edificación CTE en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad establecido en el RD.173/2010.-
- Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes (DA DB-SUA/2) Documento de apoyo al Documento básico (DB-SUA) seguridad de utilización y accesibilidad CTE. Editado por el Ministerio de Fomento.
- RD. Legislativo 1/2013 Normativa actual de accesibilidad.
- Ley 8/2013 Definen y obligan a realizar ajustes razonables de accesibilidad en edificios existentes antes de diciembre de 2017.-
- La norma UNE –EN-81-40 que regula la instalación y uso de los salvaescaleras o plataformas elevadoras inclinadas y Ascensores o Plataformas elevadoras.

**Motivos y justificación suficiente para resolver lo concretado en el alcance de la resolución municipal por ser adecuado y proporcional al fin que persigue, que no es otro que el de hacer cumplir la Normativa al efecto y velar por la seguridad y accesibilidad en edificios existentes.**

En lo relativo a poder identificar, concretamente, cuáles serían dichas obras de adaptación y estimar el coste de las mismas, el Informe emitido no entra en detallar las obras de adaptación. Por entender que esto correspondería a la Comunidad de Propietarios en cuestión según la atribución de las facultades del Texto Refundido de la Ley de Suelo y la normativa autonómica que se refiere a esta materia. No obstante,

**INFORME JURIDICO**  
Número: 2020-1438 Fecha: 04/09/2020





*este caso de la propia comunidad de Propietarios Fase I,II y III de Alcazaba Beach.*

**Las Plataformas elevadoras verticales** deben cumplir con los siguientes requisitos:

- .Hueco cerrado, semi-cabina o cabina completa.*
- .No se permite espacio libre debajo del habitáculo donde viaja la persona.*
- .Debe indicar características, carga máxima, si admite silla y nº de personas.*
- .Debe tener instrucciones de uso y esquema de funcionamiento mediante pictogramas.*
- .Debe disponer de dispositivo de llamada para asistencia.*
- .Medidas basadas en la norma de referencia UNE EN 81-41*

**Por lo tanto No se admite esta segunda Alegación.**

**TERCERA.- SUBSIDIARIAMENTE, RESPECTO DEL EXCESO DEL CONTENIDO DE LA ORDEN DE EJECUCION.-**

*Teniendo en cuenta la Alegación primera, se presenta una tercera Alegación, con carácter subsidiario, donde manifiesta que la Resolución que aquí se combate, se excede de las facultades que se conceden a la Administración para exigir a los administrados el cumplimiento de unas directrices de conservación y mantenimiento de la edificación.*

*Igualmente se manifiesta que el expediente 210/11 de Disciplina urbanística sobre instalación de Salva escaleras en los bloques 15,32 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach, con fecha 6 de Mayo de 2014, se informa: **“se cumplen la totalidad de las exigencias que se establece en la normativa vigente, para la legalización de los salvaescaleras”**. Ello supone que esa Administración no puede ir en contra de sus propios actos, si no es mediante una revisión de los mismos.*

*En la misma Alegación Tercera, el interesado manifiesta que las edificaciones cumplen la NBE CPI 81 y NBE-CPI 82 por ser anteriores al proyecto por el que se obtuvo licencia de obras. El resto de normas técnicas que se pretenden aplicar no son de obligado cumplimiento (NBE CPI 91, NBE CPI 96, o CTE DBSI).*

**INFORME JURIDICO**  
Número: 2020-1438 Fecha: 04/09/2020





*La referida Norma nos dice:*

*.Todo el recorrido realizado por el dispositivo debe ser visible desde los mandos.*

*.Debe incluir señal acústica y luminosa que se activen antes de empezar el movimiento, fundamentalmente en lugares de gran afluencia de público.*

*.Debe indicar características, carga máxima, instrucciones de uso y esquema de funcionamiento mediante pictogramas.*

*.Debe disponer de llave y asiento, si se va a utilizar por persona sentada.*

*.Aparcada no debe reducir la anchura mínima de escalera para una evacuación segura (mín. 80cms.).*

*.Medidas basadas en la norma de referencia UNE EN 81-40*

*.Cuando se pongan los medios humanos o técnicos para asegurar que en caso de emergencia no se entorpezca la evacuación.*

*.Estos dispositivos no se pueden utilizar para la evacuación del edificio.*

*.Permite su instalación si en uso no impide la utilización segura de la escalera a personas a pie. Se considera uso seguro si desplegada deja 60 cm de paso por la escalera y admite su ocupación completa en los siguientes supuestos:*

- La circulación de personas es reducida. (variable subjetiva)*
- Si hay recorrido alternativo. (en nuestro caso es el único recorrido)*
- Si el tramo no es muy prolongado. (variable subjetiva, tiene que salvar 3 plantas de edificio y no se permite con este dispositivo más de 1 planta)*

*.Tal y como se describe en la Norma UNE EN 81-40 de aplicación para la instalación de salvaescaleras cabe pensar que la Autorización para su instalación, en el caso que nos ocupa, es que cumpliera con las variables subjetivas ya que **INCUMPLE** con todas las demás e incluso con estas, tal como quedó justificado en*

**INFORME JURIDICO**  
Número: 2020-1438 Fecha: 04/09/2020





- **Incumplimiento grave** del CTE-DB SUA y la **UNE –EN-81-40** que regula la instalación y uso de los salvaescaleras y plataformas elevadoras inclinadas.
- Se ha incumplido con el documento de apoyo al DB-SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad”, apartado 3.3 “Plataformas salvaescaleras”
- **La C.P. no ha dispuesto los medios humanos o técnicos para asegurar que en caso de emergencia no se entorpezca la evacuación a través de la única escalera existente en los edificios.**
- Finalmente concluye literalmente: **“que las deficiencias relacionadas en este punto 5, aparte de suponer un incumplimiento grave de la Normativa que regula la instalación y uso de los salvaescaleras inclinados, supone un riesgo para los vecinos residentes, ya que dificultan la evacuación del edificio en caso de incendio y retrasaría la intervención de los bomberos o demás servicios de emergencia.”**

Igualmente existe un **Informe Pericial** de fecha 24 de Enero de 2017 Solicitado por el **Juzgado nº 4 de Estepona** motivado por un Procedimiento Judicial Ordinario (el nº 15/2014) interpuesto por unos comuneros de la misma Comunidad de Propietarios contra la propia C.P. por diferencias de criterios en este asunto. En el Informe Pericial se describe lo siguiente:

“Resulta acreditado que la plataforma, una vez que se despliega, ocupa la práctica totalidad del ancho de la única escalera de evacuación, impidiendo que pueda ser utilizada por otros vecinos y haciendo que dichas escaleras queden inhabilitada en caso de incendio como vía de salida, incumpliendo gravemente la normativa en materia de incendios, al no existir otra salida desde las plantas superiores.”

Estos dispositivos se sitúan en los tramos de escalera, por lo que únicamente se deben instalar cuando en su posición de uso no impidan la utilización segura de la escalera por otras personas a pie, cuando en su posición plegada no reduzcan ni la anchura mínima exigible de la escalera ni la de cálculo de los elementos de evacuación (pasillos, escaleras, etc.) y **cuando se pongan los medios humanos o técnicos para asegurar que en caso de emergencia no se entorpezca la evacuación.** Estos dispositivos no se pueden utilizar para la evacuación del edificio.

**Para que una plataforma elevadora inclinada no impida en su posición de uso la utilización segura de la escalera por otras personas a pie, se debe dejar un espacio libre de al menos 60 cm cuando ésta se encuentre desplegada.** Si este

INFORME JURIDICO  
Número: 2020-1438 Fecha: 04/09/2020





- El tramo de la escalera a salvar no sea muy prolongado, por ejemplo, cuando no excede de 8 peldaños.

En el caso que nos ocupa, los salvaescaleras existentes, **No CUMPLEN** con ninguna de las condiciones establecidas en el punto **A.3** del **Anejo A** del Documento de apoyo al Documento básico (DB-SUA) seguridad de utilización y accesibilidad CTE. Editado por el Ministerio de Fomento. Dirección General de Arquitectura, vivienda y suelo. Igualmente, **NO CUMPLE** con lo establecido en la Normativa antiincendios vigente en 1988, se trata de la NBE CPI 81 y 82 a los efectos de dicha Normativa el espacio que dejan los salvaescaleras en funcionamiento (20 cm) conlleva que tenga que considerarse dichas escaleras como inadecuadas a los efectos de evacuación. La instalación de estos salvaescaleras hace que se incumpla la mencionada NBE CPI 81, NBE CPI 82, de obligado cumplimiento y aplicables en la fecha, así como la NBE CPI 91, La NBE CPI 96 y el Código Técnico de la Edificación CTE en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad establecido en el RD.173/2010.-

Toda la Normativa descrita en el presente Informe es aplicable y de Obligado cumplimiento al caso que nos ocupa, dado que los elevadores inclinados o salvaescaleras se colocaron a partir del 2014.-

Indistintamente a lo expuesto, los interesados y alegantes presentan copia del Informe redactado por Técnico Municipal bajo el expte. 210/2011 de Disciplina Urbanística y fecha 4/Abril/2014. Dicho informe debería haber formado parte o vincularse con el preceptivo **Expte. Urbanístico** para la Licencia de obras e instalaciones de los citados elevadores inclinados o Salvaescaleras, una vez que se hubiese Solicitado.

Se ha comprobado, que en los archivos de la Delegación de Urbanismo, No existe Solicitud alguna al respecto y por tanto **dichas instalaciones Carecen de la preceptiva Licencia de obras Municipal.**

**En base a lo expuesto la ejecución de las obras de instalación de los citados elevadores inclinados o salvaescaleras colocados en los bloques de edificios nº 15, 5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach de nuestra localidad, se encuentran fuera de la legalidad vigente por lo que deberá hacerse cumplir con lo establecido en los Art. 182 y 183 de la L. C.M.A. para su restablecimiento del**

**INFORME JURIDICO**  
Número: 2020-1438 Fecha: 04/09/2020





## **2.- CONCLUSIONES**

Una vez descritos los antecedentes se ha de concluir el presente Informando lo siguiente:

- se ADMITE la primera Alegación **respecto a la titularidad de las edificaciones** y consecuentemente se deberá Notificar la resolución municipal a la C.P. Fase I,II y III del complejo residencial "Alcazaba Beach" dejando sin efecto la resolución dirigida a la "Agrupación de comunidades de Propietarios del citado complejo residencial", por entender que existe un error en la identificación del supuesto sujeto infractor.-
- No se ADMITE la segunda Alegación, **actuando de forma Subsidiaria, respecto de la procedencia de la Orden de ejecución**, si bien se debe aclarar que es cierto que en el informe precedente se cita, como posible solución, la instalación de ascensores en sustitución de las plataformas elevadoras inclinadas, pudiendo considerarse otras alternativas, como pueden ser las **Plataformas elevadoras verticales**. No obstante, se ha de tener en cuenta que no sería esta la única solución a adoptar existiendo alternativas, que deben cumplir igualmente con la Normativa de aplicación, y que quedan en la esfera de la voluntad privada y en este caso de la propia Comunidad de Propietarios Fase I,II y III de Alcazaba Beach, en los plazos que se han marcado en el informe precedente, una vez notificada la Resolución Municipal.
- No se ADMITE la tercera y última Alegación, **actuando en forma subsidiaria, respecto del exceso de contenido de la Orden de Ejecución**, si bien es cierto que existe un Informe Técnico Municipal en el que se autoriza la instalación de Salvaescaleras en los bloques 15,32 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach, con fecha 6 de Mayo de 2014, informándose: "se cumplen la totalidad de las exigencias que se establece en la normativa vigente, para la legalización de los salvaescaleras", todo ello en base **exclusivamente** del Cumplimiento de la Norma UNE 81-40/2009, sin haber tenido en cuenta el resto de Normativas de aplicación tal y como ha quedado demostrado en los antecedentes del presente. Se ha de hacer costar que el informe técnico de fecha 4/Abril/2014, sólo hace referencia a los bloques 15,32 y 49 mientras que en la actualidad las instalaciones de las plataformas elevadoras inclinadas o salvaescaleras están contempladas en los bloques nº 15,5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach.

**INFORME JURIDICO**  
Número: 2020-1438 Fecha: 04/09/2020





*aplicación y por tanto se consideran ilegalizables.  
Los plazos otorgado para tal cumplimiento se estiman en dos meses a partir de  
la fecha de la recepción de la resolución. No obstante, deberá redactarse  
Informe jurídico del Departamento de Disciplina Urbanística. “*

En respuesta a las alegaciones presentadas, en fecha de 4 de septiembre de 2019 el suscribiente emitió informe donde venía a participar que compartía el contenido del informe realizado por el ingeniero técnico municipal ( anteriormente reproducido ) al considerar procedente la estimación de la ALEGACIÓN PRIMERA por entender que existe un error en la identificación del sujeto infractor y que la notificación de la resolución municipal debía ir dirigida a la C.P. Fase I,II y III del complejo residencial “Alcazaba Beach” y no a la Agrupación de la Comunidad de Propietarios del citado complejo residencial.

Ello, a la vista de la escritura de constitución de la agrupación aportada por el Sr. Martínez del Valle, donde consta cuáles son los elementos comunes del conjunto y cuáles los privativos de cada uno de las Comunidades que la integran.

Manifestaba que efectivamente y como se venía a alegar, en el artículo 13 de los Estatutos se señalan cuáles son los elementos comunes del conjunto edificatorio, distinguiéndolos de aquellos que se mantienen como privativos de cada una de las comunidades que integran la Agrupación.

Que en los estatutos se indicaba, además, que la Agrupación tan solo tiene poder de disposición sobre los elementos que identifica como “*comunes*” por oposición a los que define como “*individuales e independientes*” de cada una de las comunidades.

Por parte de los servicios técnicos de este Ayuntamiento se ha comprobado que las incidencias sólo afectaban a los bloques nº 15, 5, 32, 41, 40, 44 y 49, estando todos ellos integrados en la Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III y que se tratan de elementos privativos de dichas comunidades, por lo que procedería archivar las actuaciones contra LA AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH y dictar nueva orden de ejecución concediendo el plazo de dos meses previsto por los servicios técnicos municipales para la ejecución de los trabajos, contra las Fases I, II y III de la Comunidad de Propietarios de Alcazaba Beach.

**INFORME JURIDICO**  
Número: 2020-1438 Fecha: 04/09/2020





desestimando el resto de las alegaciones presentadas.

Mediante Decreto de fecha de 16 de septiembre de 2019 se dictó resolución en el sentido del informe del suscribiente de fecha de 4 de septiembre de 2019 anteriormente citado.

Frente al Decreto de 16 de Diciembre de 2019 se han presentado las siguientes alegaciones:

#### **ALEGACIONES DE DON DAVID CHACÓN DEL PUERTO**

Mediante escrito con número de registro de entrada 5147, DON DAVID CHACÓN DEL PUERTO, actuando en calidad de Administrador de la Agrupación de Comunidades de la Urbanización Alcazaba Beach, presenta escrito de alegaciones frente a la resolución de fecha de 16 de septiembre de 2019.

Se alega que el administrador de la agrupación de Comunidades de la Urbanización Alcazaba Beach carece de facultades de representación de la misma.

Efectivamente, la Ley de Propiedad Horizontal señala en su artículo 13.3 que será el presidente quien ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten. Por lo tanto la notificación realizada al administrador, al carecer este de facultades de representación, debería haberse realizado en la persona del presidente

Procede estimar las alegaciones presentadas y que se deje sin efecto la notificación realizada a DON DAVID CHACÓN DEL PUERTO.

#### **ALEGACIONES DE DOÑA CARLOTA ESCRIBANO NICOLÁS**

D<sup>a</sup>. CARLOTA ESCRIBANO NICOLÁS, propietaria del Apartamento 2421 de la Comunidad de propietarios de Alcazaba Beach, ha presentado las siguientes ALEGACIONES:

Se alega que existe una sola comunidad de propietarios, la COMUNIDAD DE

**INFORME JURIDICO**  
Número: 2020-1438 Fecha: 04/09/2020





Así, el Sr. Martínez del Valle aportó al Ayuntamiento una escritura del año 2004 de Agrupación de Comunidades pero omitió decir que dicho título no ha tenido efecto en derecho por cuanto todos los propietarios de la Urbanización han funcionado históricamente como una Comunidad de Propietarios al uso, con plena personalidad jurídica y capacidad de obrar.

Como acreditativo de lo anterior, la señora Escribano ha aportado ( como documentos uno a seis) las Actas de las Juntas que se han realizado desde el año 2013. Destáquese que todas ellas vienen encabezadas con el membrete de la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach y en todas ellas se discute ( en JUNTA ÚNICA ) la vida de toda la Comunidad, con un presupuesto común y con toma de decisiones sobre, por ejemplo, obras a realizar en apartamentos y bloques de distintas fase o la toma de acciones legales contra cualquier propietario de cualquier bloque o fase. En definitiva, se actúa como una Comunidad de Propietarios al uso.

También omitió el Sr. Presidente otro extremo que consideramos de indudable significancia, como es que la decisión sobre la instalación de las plataformas elevadoras -cuya orden de retirada es objeto del expediente que nos ocupa- se adoptó por la Junta de Propietarios de la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach en el año 2008. El carácter de la instalación como elemento común de la Comunidad de Propietarios de Alcazaba Beach se recogió en la Junta de Agosto de 2017 (Página 34 y 35 de la Junta de propietarios de Agosto de 2017. Extremo reiterado en el Folio 38 ).

En el folio 34 del Acta de la Junta General de la Comunidad de Propietarios de Alcazaba Beach de fecha de 9 de agosto de 2017, Doña Irache Villada actuando en calidad de secretaria- administradora de la citada Comunidad dice refiriéndose a las instalaciones que nos ocupan: *“También se tiene que aclarar que se trataría de un elemento común de la Agrupación igual que las salvoescaleras y por lo tanto deberían ser abonadas por todos los propietarios de las agrupación de comunidades.”*

Del mismo modo se omitió decir por el Sr. Martínez ( presidente ) que en la Junta de Agosto de 2019 (cuando ya había presentado alegaciones en el procedimiento de restablecimiento incoado tratando de excluir la responsabilidad de la Comunidad de Propietarios con la presentación de la escritura de constitución de la Agrupación) se planteó precisamente por el mismo Sr. Martínez, justamente, la constitución de la Comunidad de Propietarios “Agrupación de Comunidades Alcazaba

**INFORME JURIDICO**  
Número: 2020-1438 Fecha: 04/09/2020



antiincendios NBE CPI 81, la NBE CPI 91, la NBE CPI 96, Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad establecido en el RD.173/2010; la DB-SUA, de adecuación de las condiciones de seguridad y de accesibilidad en edificios existentes; y el artículo 3, 3, de la norma UNE –EN-81-40, que regula la instalación y uso de los salvaescaleras.

Se propone la estimación de las alegaciones.

### **ALEGACIONES DE DON PHILIPPE-NOEL-GEORGES VIEL**

Por otro lado, DOÑA RAQUEL QUEIPO ORTUÑO, actuando en representación de DON PHILIPPE-NOEL-GEORGES VIEL, propietario de la vivienda sita en la segunda planta del edificio 32 de la Urbanización Alcazaba Beach, ha presentado escrito de alegaciones frente a la resolución de fecha de 16 de septiembre de 2019. Se alega que Alcazaba Beach siempre ha funcionado como una sola Comunidad de propietarios, con un único CIF; que solo existe un presidente y un solo administrador para las cinco fases; que todos los acuerdos se adoptan con carácter general para las cinco fases, que no existe en funcionamiento ninguna agrupación de Comunidades y que consecuentemente, no existe ningún presidente de la misma.

Se propone la estimación de las alegaciones al esgrimirse los mismos argumentos que los alegados por Doña Carlota Escribano Nicolas.

Por todo lo expuesto, procedería:

-Estimar las alegaciones presentadas por DON DAVID CHACÓN DEL PUERTO, DOÑA CARLOTA ESCRIBANO NICOLÁS y DON PHILIPPE-NOEL-GEORGES VIEL, dejando sin efecto el Decreto de fecha de 16 de septiembre de 2019.

-Notificar el inicio del procedimiento de orden de ejecución con el correspondiente trámite de audiencia a D. ANGEL RAMON MARTÍNEZ DEL VALLE en calidad Presidente de la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach, en los mismos términos del Decreto de fecha 16 de enero de 2019, esto es, requiriendo a la citada Comunidad para que SE ELIMINEN LAS PLATAFORMAS Y SALVAESCALERAS instaladas en los bloques n.º 15, 5, 32,41,40,44 y 49 de la URB. ALCAZABA BEACH que incumplen con

**INFORME JURIDICO**  
Número: 2020-1438 Fecha: 04/09/2020





**Ayuntamiento  
de Estepona**

Este es mi informe, que someto a cualquier otro mejor fundado en derecho. No obstante, el órgano competente, con su superior criterio, adoptará la resolución que estime más conveniente a los intereses generales.

**Documento firmado electrónicamente al margen**

**INFORME JURIDICO**  
Número: 2020-1438 Fecha: 04/09/2020



estepona.sedelectronica.es/  
me | Página 14 de 14