

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA

DISCIPLINA URBANISTICA

EXPTE. Nº 11543/2018

D. ANGEL RAMON MARTINEZ DEL VALLE, mayor de edad, con NIF 24.120.851-S, y domicilio a efectos de notificaciones en esta Granada, en la calle Acera de Darro, nº 2 piso 4ºC, C.P. 18.005, en nombre y representación, como Presidente, de la **Agrupación de Comunidades de Propietarios Alcazaba Beach**, domiciliada a efectos de notificaciones en el mismo lugar que el anterior, y C.I.F. H-93718393, ante ese Excmo. Ayuntamiento comparece, y como mejor proceda en Derecho, **DICE**:

I.- Que le ha sido notificado el Decreto de la Sra. Concejala de ese Excmo. Ayuntamiento, de fecha 05/11/2020, por el que se inicia *“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, referencia catastral nº 0140802UF1304S, propiedad de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH, para el mantenimiento de dicho inmueble en adecuadas condiciones de limpieza, seguridad y salubridad del referido inmueble, consistentes en los trabajos/actuaciones/obras que se determinan en el Informe de los Servicios Técnicos Municipales, consistentes en: “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, instalando ascensores”*.

II.- Que en dicha resolución, se da traslado a esta parte del expediente administrativo para que, en el plazo de diez días, proceda a presentar las alegaciones que tenga por conveniente.

III.- Que no estando conforme con la resolución notificada, y a fin de que se proceda a su archivo, por considerarla contraria a derecho, mediante el presente viene a oponerse a la continuación del expediente, formulando a tal fin las siguientes

ALEGACIONES:

PRIMERA.-INDEFENSION.-

El presente escrito de alegaciones se realiza “ad cautelam”, y para no perder el derecho de defensa que asiste a esta parte, y con el objeto de evitar la preclusión del trámite concedido.

Esta prevención se basa en la naturaleza de la fase del proceso administrativo en que nos encontramos, pues consta a ese Excmo. Ayuntamiento, que se ha solicitado

dentro del plazo habilitado para ello (11/11/20), la consulta del expediente administrativo, si bien con la situación de crisis sanitaria que venimos padeciendo, aún no se ha podido tener acceso al mismo, por lo que con fecha 24/11/2020, se ha solicitado la oportuna ampliación de plazo, conforme dispone el **artículo 32.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas**, no habiéndose recibido respuesta alguna al respecto.

Con esta advertencia, se formula el presente escrito de alegaciones, reservándose la posibilidad de su ampliación una vez se haya podido tener la oportuna vista del expediente administrativo. De otro modo, se estaría vulnerando el legítimo derecho de defensa de esta parte, pudiendo incurrirse en una absoluta nulidad de actuaciones que hiciera retrotraer todo el expediente a este momento de infracción procesal.

SEGUNDA.- SUJETO RESPONSABLE.-

Nos encontramos ante una segunda resolución en el mismo expediente 11543/2018, que trae causa de otra anterior, dictada por el mismo órgano al que nos dirigimos, de fecha 16/01/2019, que acabó con la estimación de la alegación principal de este mismo compareciente, respecto de quien era el sujeto al que debería dirigirse la orden de ejecución.

En concreto, en la **resolución de 16/09/2019**, se decía literalmente:

“PRIMERO: Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por la AGRUPACION DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH, en lo que se refiere a la existencia de error en la identificación del sujeto infractor (...).”

Y continuaba en su apartado TERCERO: ***“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 en 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, instalando ascensores”***. El subrayado es nuestro.

Lo esencial de esta resolución, en el principal que nos ocupa, era que la orden de ejecución se dirigiese contra ***“las comunidades afectadas”***, pues quedaba claro que en la urbanización Alcazaba Beach hay más de una entidad comunitaria, siendo cada una de ellas de carácter independiente y con sus propias obligaciones y derechos y, evidentemente con sus respectivas responsabilidades.

Siendo así, la estimación de la pretensión de esta parte quedó claramente identificada en la respuesta dada a la primera de las alegaciones cuando en la resolución a que venimos refiriéndonos, se dijo: ***“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”***.

A pesar de ello, en la nueva notificación, se obvia este particular, considerando que nuevamente se debe retrotraer la resolución a su origen y ello en virtud del informe jurídico que acepta las alegaciones de D.DAVID CHACON DEL PUERTO, DOÑA CARLOTA ESCRIBANO NICOLAS y DON PHILIPPE-NOEL-GEORGES VIEL.

Con independencia de la reserva de ampliación del presente escrito de alegaciones al momento en que se tenga acceso al expediente administrativo para el examen de los escritos de referencia, no es menos cierto que, desde este momento, debemos manifestar el más absoluto rechazo al relato de los hechos que constan en el informe jurídico al respecto.

Se pone en duda la realidad de lo manifestado por este compareciente en la fase de alegaciones del presente expediente en su inicio anterior, y ello resulta del todo inadmisibile, como se demostrará a continuación.

En todo el expediente se identifican claramente dónde están situados los salvaescaleras objeto de conflicto, esto es, en los bloques nº 15, 5, 32, 41, 40, 44 y 49.

Dichos bloques, tal y como ha podido comprobar esa Administración, están ubicados en las Fases I, II y III del complejo, y no basta con decir de forma gratuita, como así se deduce del informe jurídico, que el complejo ha funcionado como *“una sola comunidad de propietarios”*, según alega la Sra. Escribano.

A pesar de desconocer cuál es la documentación aportada por dicha Sra. en sus alegaciones, debemos rechazar tal afirmación, y para ello baste acompañar a este escrito copia de las **tarjes NIF** de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH PRIMERA FASE (**H-29253135**), que obtuvo un provisional en 1988 con el número E-29253135); de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH FASE IV (**H-92760024**), y de la AGRUPACION DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EDL COMPLEJO RESIDENCIAL ALCAZABA BEACH (**H-93718393**). Se adjuntan a efectos acreditativos las copias de los referidos CIF's.

Resulta claro pues, que no sólo se identifican como entidades independientes, sino que cada una de ellas tiene sus propias responsabilidades tanto de tipo económico, como de gestión.

Tanto es así, que si relacionamos los salvaescaleras a que se refiere la resolución notificada, con las **facturas** que acreditan el pago para su instalación, veremos que todas ellas se hicieron en su día por la FASE I (CIF H-29253135). Se adjunta a efectos acreditativos las referidas facturas.

Huelga cualquier otro comentario al respecto sino es para decir que este compareciente no sólo no ha tergiversado los hechos en su escrito de alegaciones inicial, sino que, antes al contrario, se ha ajustado fielmente a la realidad de lo acontecido, cumpliendo con su obligación de informar a esa Administración ante quien debe seguirse la orden de ejecución, en su caso, y no reiterarla una vez más contra esta Agrupación de Comunidades quien no tiene responsabilidad alguna al respecto.

Siendo así, una vez más, deberá archivar el expediente y dirigirse contra quien efectivamente tendría alguna responsabilidad en el asunto, en su caso, que es la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH PRIMERA FASE, con CIF H-29253135.

No obstante, y como decíamos al principio respecto de la reserva de ampliación de las presentes alegaciones, también debemos impugnar cualquier referencia a informes de terceros que afirmasen que la comunidad de propietarios funciona como una sola, pues se trata de una pretensión tendenciosa e intencionada para repartir responsabilidades entre propietarios a quienes no corresponden en modo alguno, ya que la única pretensión de los alegantes a que se refiere la resolución de ese Ayuntamiento es la de repartir el coste de la orden de ejecución entre todos, cuando realmente sólo les afecta a ellos.

Así, la afirmación sobre que la Administradora de la Comunidad, Sra. Irache determinó la condición de elemento común de los salvaescaleras, y en su caso, de los ascensores, se contradice con el informe expreso emitido por la misma Sra. Irache en fecha 07/09/2010, y que ha sido sustraído al expediente de forma intencionada, por lo que se requerirá a la interesada a fin de que en el oportuno período de prueba, que desde este momento se deja interesado, se manifieste al respecto. En este momento, se aporta el referido informe que consta en los archivos de esta Agrupación.

SEGUNDA.-EN CUANTO A LA PROCEDENCIA DE LA ORDEN DE EJECUCION.-

Manteniendo el criterio de que sólo a las “comunidades afectadas”, correspondería manifestarse sobre la orden de ejecución notificada, no es menos cierto que, para el caso de que no se entendiera así por esa Administración, se debe combatir la procedencia de la orden de ejecución.

Ya en nuestro anterior escrito de alegaciones se hacía mención a que el alcance del **mandato** que contiene la orden de ejecución, debe ser **adecuado y proporcional al fin que persigue** especificándose en el acuerdo administrativo que se impone fijar, cuales hayan de ser las mismas con la descripción más detallada posible para el mejor cumplimiento por parte del obligado.

Ya se contestó por esa Administración que la alegación debía ser desestimada, si bien se dejó claro que mientras que el informe técnico **“no entra en detallar las obras de adaptación”**, si bien, aunque se habla de instalación de ascensores, también se matiza lo siguiente: **“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 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”**.

Es a esta circunstancia a la que se refería nuestra alegación que, a pesar de ser desestimada, en el fondo viene a reconocerse que será la comunidad afectada la que

decida como mejor entienda, el ajuste de las necesidades y la adaptación a la accesibilidad de los edificios afectados.

Por tanto, y con reiteración de la alegación, consideramos que deberá reconocerse a la comunidad afectada la opción de elegir entre las opciones que mejor considere, adaptar las instalaciones a la eliminación de las barreras arquitectónicas que puedan existir en sus respectivas edificaciones.

TERCERA.-EN CUANTO A LAS CUESTIONES DE CARÁCTER TECNICO.-

Por último, tampoco se puede dejar a un lado la contradicción de la exigencia de cumplimiento de las condiciones técnico-legales que afectan a la instalación de los salvaescaleras, pues resulta algo frugal considerar que no debe tenerse en cuenta la autorización concedida en su día por esa Administración para la instalación de los mismos, distinguiendo entre exigencias “objetivas” y “subjetivas”, más aún cuando las primeras no son de carácter discrecional, sino reglado, mientras que las segundas cuentan con un margen de aceptación más elástico.

Si por definición, las condiciones subjetivas se cumplen, debe ser que sobre las objetivas no hay duda alguna. Por ello, que el informe técnico afirme que ***“cabe pensar que la Autorización para su instalación, en el caso que nos ocupa, se que cumpliera con las variables subjetivas y a que INCUMPLE con todas las demás (...)”***, resulta del todo incoherente, pues de no haberse cumplido otras exigencias, la autorización no hubiera sido concedida.

Se hace igualmente referencia a un informe técnico aportado en el procedimiento judicial seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Estepona, P.O. 15/2014. Al no haber tenido acceso al expediente, no sabemos a qué informe se refiere ni a su contenido, para lo que nos remitimos a la ampliación de este escrito en el momento procesal oportuno.

No obstante, podemos hablar del **Procedimiento Ordinario nº 898/2017**, seguido ante el **Juzgado Mixto nº 1 de Estepona**, interpuesto contra la Comunidad de Propietarios en exigencia de la instalación de ascensores, y que acompañamos al presente. En dicho procedimiento, se desestiman las pretensiones de los demandantes, concluyendo SSª que ***“se estima que el mecanismo con que cuenta la comunidad de propietarios demandada, elimina las barreras arquitectónicas, posibilitando al actor el acceso a su vivienda y a los elementos comunes”***. Aportamos copia de la sentencia.

Siendo así, no cabe duda que los salvaescaleras cumplen la función exigida por esa Administración, y no cabe ampararse única y exclusivamente en su inoperancia en los casos de evacuación de incendios, pues huelga acreditar que en caso de incendio, está absolutamente prohibido utilizar salvaescaleras y ascensores.

Por todo ello,

SOLICITA DE ESE AYUNTAMIENTO, que tenga por presentado este escrito, junto con los documentos que lo acompañan, y a su tenor, por evacuado el trámite de alegaciones concedido, de forma que estimándolas, declare la resolución notificada disconforme a derecho, dirigiéndola en su caso contra quien resulte titular idóneo de la edificación en la que se pretende intervenir, en este caso la Comunidad de Propietarios de la Fase I, con CIF H-29253135 y, subsidiariamente, para el caso de que no sea estimada esta pretensión, la declare igualmente disconforme a Derecho, por el resto de motivos a que este escrito se contrae.

PRIMEROTROSI DICE: esta parte se reserva el derecho a completar el presente escrito de alegaciones una vez que se haya dado traslado del expediente administrativo completo, interesando la ampliación de plazo solicitada en su día a los efectos oportunos.

Por lo que nuevamente

SOLICITA que se acuerde el traslado del expediente, así como la ampliación del plazo necesario para completar, en su caso, el presente escrito de alegaciones, y todo ello a fin de evitar cualquier situación de indefensión proscrita por nuestro ordenamiento jurídico.

SEGUNDO OTRO SI DICE: Que para acreditar cuanto se dice, interesa a esta parte la apertura del período de prueba establecido en la Ley 30/2015, de Procedimiento Administrativo, de modo que, una vez completada la fase de alegaciones en el modo interesado, se incoe este trámite a fin de acreditar cuanto se dice en este escrito de alegaciones.

Por lo que una vez más,

SOLICITA que se acuerde conforme se interesa.

TERCER OTROSI DICE: Que de seguir con la ejecución del acto administrativo recurrido, se produciría un daño a esta parte de difícil reparación, dado que se está exigiendo una intervención que nada más que por la repercusión económica que ello supondría, sería imposible de atender, con los perjuicios que ello supondría tanto para los ejecutantes como para los ejecutados.

Por ello,

NUEVAMENTE SOLICITA, al amparo de lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley 39/2015, que se acuerde la suspensión del acto administrativo notificado a esta parte, y ello hasta que se resuelva definitivamente el presente expediente.

Así lo pide, en Estepona, a 25 de Noviembre de 2.020.

